

**EKONOMICKÁ UNIVERZITA V BRATISLAVE**  
**NÁRODOHOSPODÁRSKA FAKULTA**

Evidenčné číslo: 101006/I/2021/36100139017709060

**DAŇ Z NEHNUTEĽNOSTÍ A JEJ VÝZNAM PRE ÚZEMNÚ  
SAMOSPRÁVU V SR**

Diplomová práca

**2021**

**Bc. Patrícia Hancová**

**EKONOMICKÁ UNIVERZITA V BRATISLAVE**  
**NÁRODOHOSPODÁRSKA FAKULTA**

**DAŇ Z NEHNUTEĽNOSTÍ A JEJ VÝZNAM PRE ÚZEMNÚ  
SAMOSPRÁVU V SR**

Diplomová práca

**Študijný program:** Ekológia a manažment  
**Študijný odbor:** Daňovníctvo a daňové poradenstvo  
**Školiace pracovisko:** Katedra financií  
**Vedúca záverečnej práce:** Ing. Daša Belkovicsová, PhD.

**Bratislava 2021**

**Bc. Patrícia Hancová**

### **Čestné vyhlásenie**

Čestne vyhlasujem, že diplomovú prácu som vypracovala samostatne s použitím odbornej literatúry uvedenej v práci, pod vedením Ing. Daši Belkovicsovej, PhD.

.....

Bc. Patrícia Hancová

## **Pod'akovanie**

Moja vďaka patrí vedúcej záverečnej práce Ing. Daši Belkovicsovej, PhD. za odbornú pomoc a plnohodnotné rady počas celého akademického roka, vďaka ktorým som sa vždy vedela v diplomovej práci posunúť ďalej.

## **ABSTRAKT**

HANCOVÁ, Patrícia: *Daň z nehnuteľností a jej význam pre územnú samosprávu v Slovenskej republike*. – Ekonomická univerzita v Bratislave. Národohospodárska fakulta; Katedra financií. – Vedúca záverečnej práce: Ing. Daša Belkovicsová, PhD. – Bratislava: NHF EU, 2021, 62 s.

Diplomová práca sa venuje postaveniu a významu dane z nehnuteľností, ktorá je súčasťou majetkových daní, pre územnú samosprávu na území Slovenskej republiky. V práci sa analyzuje realizácia a následný dopad aplikácie modelu zdanenia bytov na základe ich trhovej hodnoty v meste Snina. Práca pozostáva zo štyroch kapitol. Obsahuje 16 tabuliek a 9 grafov. Prvá kapitola vymedzuje základné pojmy týkajúce sa systému financovania miestnej samosprávy, vrátane legislatívnej úpravy v Slovenskej republike. Súčasťou kapitoly je analýza dopadu hospodárskej krízy spôsobenej súčasnou pandémiou na systémy financovania miest a obcí v krajinách Európy, vrátane Slovenskej republiky. Druhá polovica prvej kapitoly sa zaoberá postavením majetkových daní ako zdroja financovania územnej samosprávy z pohľadu domácich a zahraničných autorov. Osobitná pozornosť je venovaná dani z nehnuteľností, konkrétne všetkým trom druhom a ich vývojom za posledné roky. Hlavný cieľ diplomovej práce spolu s parciálnymi cieľmi sú uvedené v druhej kapitole. V tretej kapitole je stanovená metodika práce, ktorá bola pri zostavovaní diplomovej práce použitá. Z hľadiska významu je najdôležitejšia štvrtá kapitola, v ktorej dochádza k aplikácii vytvoreného modelu zdanenia bytov na základe ich trhovej hodnoty v meste Snina. Súčasťou kapitoly je aj analýza nedostatkov súčasného systému zdanenia nehnuteľností v Slovenskej republike a systémov zdanenia nehnuteľností založených na trhovej hodnote nehnuteľnosti vo vybraných krajinách Európy, z ktorých sa pri zostavovaní vlastného modelu vychádza. V závere práce je vyčíslený daňový výnos, ktorý nový model môže priniesť a zároveň rozanalyzovaný dopad zavedenia nového modelu zdanenia na obyvateľstvo s návrhmi na riešenie možných negatívnych dopadov súvisiacich s navýšením daňovej povinnosti.

### **Kľúčové slová:**

financovanie, miestna samospráva, majetkové dane, daň z nehnuteľností, tržová hodnota, daňový výnos, daňová povinnosť

## **ABSTRACT**

HANCOVÁ, Patrícia: *Property Tax and its Importance for Local Self-Government in Slovakia* – University of Economics in Bratislava. Faculty of National Economy; Department of Finance. – Thesis supervisor: Ing. Daša Belkovicsová, PhD. - Bratislava: NHF EU, 2021, 62 p.

The diploma thesis deals with the position and importance of real estate tax, which is part of property taxes, for local government in the Slovak Republic. The work analyzes the implementation and subsequent impact of the application of the model of taxation of apartments based on their market value in the city of Snina. The work consists of four chapters. It contains 16 tables and 9 graphs. The first chapter defines the basic concepts related to the system of financing local government, including legislation in the Slovak Republic. Part of the chapter is an analysis of the impact of the economic crisis caused by the current pandemic on the financing systems of cities and municipalities in European countries, including the Slovak Republic. The second half of the first chapter deals with the position of property taxes as a source of financing for local government from the perspective of domestic and foreign authors. Special attention is paid to real estate tax, specifically to all three types and their development in recent years. The main goal of the diploma thesis together with the partial goals are listed in the second chapter. The third chapter sets out the methodology of the work that was used in compiling the thesis. In terms of significance, the most important is the fourth chapter, in which the created model of taxation of flats based on their market value in the city of Snina is applied. The chapter also includes an analysis of the shortcomings of the current real estate taxation system in the Slovak Republic and real estate taxation systems based on the market value of real estate in selected European countries, which are used to build their own model. At the end of the work is quantified the tax revenue that the new model can bring and at the same time analyzed the impact of the introduction of a new model of taxation on the population with proposals to address possible negative impacts related to increasing the tax liability.

### **Key words:**

Financing, Local, Government, Property Taxes, Real Estate Tax, Market Value, Tax Revenue, Tax Liability

# Obsah

Úvod.....	9
1. SÚČASNÝ STAV RIEŠENEJ PROBLEMATIKY DOMA A V ZAHRANIČÍ.....	10
1.1 Systém financovania miestnej samosprávy v SR.....	10
1.2 Systém financovania miestnej samosprávy v čase pandemickej krízy COVID-19 ...	15
1.2.1 Dopad hospodárskej krízy COVID-19 na financie miestnej samosprávy vo vybraných krajinách Európy.....	15
1.2.2 Financovanie miestnej samosprávy na Slovensku v čase mimoriadnej situácie .	18
1.3 Systém miestnych daní v SR.....	20
1.4 Postavenie dane z nehnuteľností ako príjmu miestnej samosprávy v SR.....	24
1.4.1 Daň z pozemkov .....	25
1.4.2 Daň zo stavieb .....	28
1.4.3 Daň z bytov.....	30
1.4.4 Aktuálny trend zvyšovania dane z nehnuteľností v SR.....	32
2. Cieľ práce.....	37
3. Metodika práce a metódy skúmania .....	39
4. VÝSLEDKY PRÁCE A DISKUSIA .....	40
4.1 Negatíva súčasného systému zdanenia nehnuteľností .....	40
4.2 Systém zdanenia nehnuteľností na základe trhovej hodnoty vo vybraných štátoch Európy.....	43
4.3 Model zdanenia bytov na základe ich trhovej hodnoty v meste Snina .....	47
4.3.1 Cenová mapa mesta Snina.....	49
4.3.2 Analýza výnosu dane z nehnuteľností prostredníctvom zdaňovania nehnuteľností na základe ich trhovej hodnoty.....	54
4.3.3 Vplyv zdaňovania bytov prostredníctvom ich trhovej hodnoty na obyvateľov ..	58
Záver .....	63
Zoznam použitej literatúry.....	66

## Zoznam tabuliek a grafov

Tabuľka č. 1: Príjmy obcí v SR za rok 2019.....	14
Tabuľka č. 2: Právna úprava základu dane z pozemkov.....	26
Tabuľka č. 3: Úprava sadzby dane z pozemkov.....	27
Tabuľka č. 4: Výpočet sadzby dane zo stavieb.....	29
Tabuľka č. 5: Zmeny jednotlivých sadzieb dane z nehnuteľností v meste Ilava.....	35
Tabuľka č. 6: Sadzby dane z nehnuteľného majetku na Cypre.....	44
Tabuľka č. 7: Počet daňovníkov dane z nehnuteľností mesta Snina.....	47
Tabuľka č. 8: Bytové časti mesta Snina.....	49
Tabuľka č. 9: Kritériá databázy MF SR.....	52
Tabuľka č. 10: Cenová mapa bytov mesta Snina (v €).....	53
Tabuľka č. 11: Daňový výnos z dane z vymedzených bytov mesta Snina na základe súčasného daňového systému.....	55
Tabuľka č. 12: Podiel ročnej dane z bytu na celkovej trhovej hodnote dvojizbového bytu v meste Snina.....	55
Tabuľka č. 13: Podiel ročnej dane z bytu na celkovej trhovej hodnote trojizbového bytu v meste Snina.....	56
Tabuľka č. 14: Percentuálna sadzba dane z bytov.....	56
Tabuľka č. 15: Daňový výnos bytov mesta Snina na základe trhového modelu (v €).....	57
Tabuľka č. 16: Výška daňovej povinnosti špecifických skupín vlastníkov bytov mesta Snina na základe trhového modelu (v €).....	60
Graf č. 1: Obce v SR.....	11
Graf č. 2: Podiel výnosu majetkových daní na HDP v krajinách EÚ za rok 2018 (percentuálne vyjadrenie).....	21
Graf č. 3: Vývoj výnosu dane z nehnuteľností v SR (hodnoty v tisícoch eur).....	25
Graf č. 4: Vývoj sadzieb dane z nehnuteľností v SR.....	34
Graf č. 5: Parciálne ciele teoretickej časti práce.....	37
Graf č. 6: Parciálne ciele aplikačnej časti práce.....	38
Graf č. 7: Percentuálny podiel konkrétneho druhu dane na celkových daňových príjmoch krajských miest za rok 2019.....	41
Graf č. 8: Výpočet daňových povinností vlastníkov nehnuteľností.....	42
Graf č. 9: Výnos dane z nehnuteľností za roky 2015 až 2019 v meste Snina.....	48

## Úvod

Základ územnej samosprávy v Slovenskej republike reprezentuje obec. Korektný vzťah medzi úlohami miestnej samosprávy a jej systémom financovania tvorí základný pilier poskytovania optimálnej miery verejných služieb, za ktoré mestá a obce zodpovedajú svojim obyvateľom.

V súčasnosti tvorí najdôležitejší príjem miestnej samosprávy daň z príjmov fyzických osôb, avšak čoraz častejšie je medzi odbornou verejnosťou Slovenskej republiky skloňovaná téma zavedenia nového systému zdaňovania nehnuteľností na základe ich trhovej hodnoty. Daň z nehnuteľností je veľkou príležitosťou, ako nahradiť prvenstvo podielovej dane, ako najdôležitejšieho príjmu územnej samosprávy. Napriek tomu, že Slovenská republika zaznamenala za posledných 10 rokov neustály rast priemerných sadzieb jednotlivých typov daní z nehnuteľností, mestá a obce tento zdroj príjmu nevyužívajú dostatočne. Hlavným cieľom tejto práce je vymedziť postavenie a význam dane z nehnuteľností v rozpočtoch samospráv s aplikáciou trhového modelu zdaňovania bytov v meste Snina.

Teoretická časť práce sa venuje vymedzeniu základných pojmov potrebných pre definovanie fungovania súčasného systému financovania miestnej samosprávy a jednotlivých druhov príjmov. Osobitná pozornosť bola vyhradená súčasnej pandémie a jej dopadom na systém financovania na úrovni miest a obcí v Slovenskej republike a vybraných krajinách Európy. V druhej časti sa venujeme problematike miestnych daní Slovenskej republiky, predovšetkým dani z nehnuteľností a analýze jej vývoja za posledné roky.

Nadobudnuté poznatky z teoretickej časti práce nám pomohli pri zostavovaní aplikačnej časti, kde sme vytvorili model zdanenia bytov na základe ich trhovej hodnoty v meste Snina. Predtým sme sa však zamerali na nedostatky súčasného systému zdaňovania v Slovenskej republike a zároveň na fungujúce systémy založené na trhových hodnotách nehnuteľností v krajinách Európy, z ktorých sme pri aplikácii vlastného modelu vychádzali. V závere práce sme analyzovali daňový výnos mesta Snina, ktorý by nový model zdanenia bytov priniesol a vymedzili sme návrhy na zmiernenie dopadu nárastu daňovej povinnosti na obyvateľstvo.

# 1. SÚČASNÝ STAV RIEŠENEJ PROBLEMATIKY DOMA A V ZAHRANIČÍ

Nasledujúce kapitoly nás prevedú problematikou financovania miestnej samosprávy v Slovenskej republike, pozrieme sa na súčasnú pandémiu COVID-19 a jej vplyv na financovanie municipalít v krajinách Európy, ako aj v Slovenskej republike. Postupne sa po charakteristike daňového systému v oblasti miestnych daní dostaneme k jadrú problematiky, a to postaveniu a významu dane z nehnuteľností ako daňového príjmu miest a obcí v Slovenskej republike.

## 1.1 Systém financovania miestnej samosprávy v SR

Podľa J. Štofkovej<sup>1</sup> bola územná samospráva budovaná ako organizačná zložka verejnej správy, ktorá mala a aj má slúžiť na zabezpečenie určitých úloh týkajúcich sa spoločenstva občanov, ktoré sú vytvárané na územnom základe. V praxi územná samospráva funguje na dvoch úrovniach, a to miestnej a regionálnej. N. Jankelová<sup>2</sup> charakterizuje miestnu samosprávu ako súčasť verejnej správy plniacu jej funkcie na vymedzenom území. Hlavným cieľom miestnej samosprávy je zabezpečiť udržateľný rozvoj svojho územia a neustále zvyšovať kvalitu života občanov žijúcich na tomto území. Výstižne popisuje podstatu miestnej samosprávy E. Neubauerová<sup>3</sup>, a to ako súbor činností, ktorý v ohraničenom rozsahu samostatne a trvalo zabezpečuje záležitosti spoločnosti komplexne i jednoducho. M. Hamalová<sup>4</sup> tvrdí, že samospráva, ako spôsob riadenia určitého celku, môže o konkrétnych záležitostiach rozhodovať samostatne, čím zabezpečuje efektívnejším a operatívnejším spôsobom potreby subjektov na jej území. M. Muška<sup>5</sup> zdôrazňuje zvýšený záujem o miestnu dimenziu ekonomického vývoja vzhľadom na celkovú globalizáciu ekonomiky.

Ústava Slovenskej republiky stanovuje, že základom územnej samosprávy je obec. Územnú samosprávu tvorí obec a vyšší územný celok.<sup>6</sup> Právne základy obcí môžeme nájsť zakotvené vo štvrtej hlave, v článkoch 64 až 71 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení

---

<sup>1</sup> ŠTOFKOVÁ, J. a kolektív. *Manažment verejnej správy*. 2019, s. 94.

<sup>2</sup> JANKELOVÁ, N. – ČAJKOVÁ, A. – LARIONOVA, N. *Moderné trendy v manažmente organizácií miestnej samosprávy ako nástroj trvalo udržateľného rozvoja*. 2018, s. 29.

<sup>3</sup> NEUBAUEROVÁ, E. *Financie územnosprávnych celkov*. 2006, s. 22.

<sup>4</sup> HAMALOVÁ, M. – BELAJOVÁ, A. – MAJOROŠOVÁ, M.. *Úvod do štúdia verejnej správy*. 2011, s. 138.

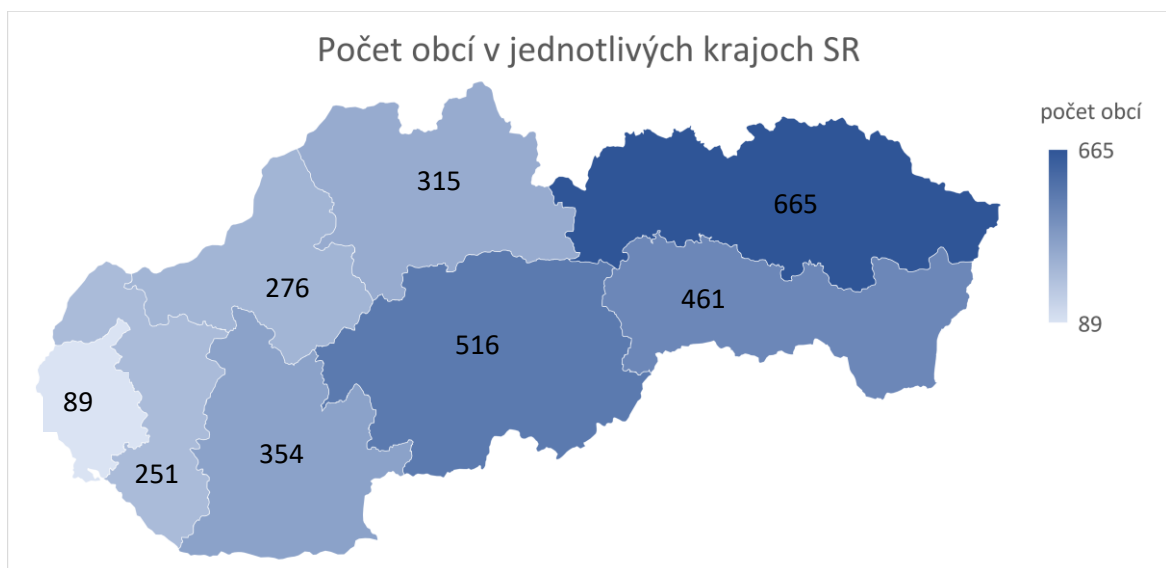
<sup>5</sup> MUŠKA, M. *Dobrý deň, samospráva*. 2015, s. 36.

<sup>6</sup> Ústava SR článok 64. Dostupné na: <https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1992/460/> [cit. 2020.27.11].

v znení neskorších predpisov, ktorý predstavuje hlavný právny prameň upravujúci samosprávu obcí, na ktorý nadväzuje celý rad ďalších zákonov. Zákon ustanovuje samostatné rozhodovanie obcí v oblasti súvisiacej so správou obce a jej majetku, pokiaľ neexistuje osobitný zákon, ktorý konkrétne úlohy nezveruje štátu, alebo inej právnickej či fyzickej osobe. Základnou úlohou obce pri výkone samosprávy je starostlivosť o všestranný rozvoj jej územia a o potreby jej obyvateľov.<sup>7</sup>

V roku 2020 máme na území Slovenskej republiky 2927 obcí zahŕňajúc vidiecke obce, mestá a mestské časti. Najvyšší podiel z celkového počtu tvoria obce v Prešovskom kraji tvoriace 22,7 %, čo je v prepočte 665 obcí. Za Prešovským krajom nasleduje Banskobystrický, Košický, Nitriansky a Žilinský kraj, ktorých podiel je vyšší ako 10 %. Ďalej nasledujú Trenčiansky a Trnavský kraj a najmenší podiel s počtom 89 obcí má Bratislavský kraj. Rozdrobenosť Slovenska do pomerne značného počtu malých obcí je odrazom kolektivizácie poľnohospodárstva, vývoja priemyslu a budovania infraštruktúry v minulom storočí.<sup>8</sup>

Graf č. 1: Obce v SR



Zdroj: vlastné spracovanie podľa údajov zverejnených Štatistickým úradom SR.

Korektný vzťah medzi úlohami, ktoré plní miestna samospráva a systémom ich financovania, je základom poskytovania optimálnej miery verejných služieb, za ktoré sa mestá a obce môžu priamo zodpovedať svojim občanom. Obce svoje potreby financujú

<sup>7</sup> Zákon č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov. Dostupné na: <https://www.slovlex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1990/369/20200501> [cit. 2020.27.11].

<sup>8</sup> Spracované podľa Mestskej a obecnej štatistiky, ktorá zabezpečuje potreby Štatistického úradu SR v oblasti zberu a spracovania dát za jednotlivé obce SR. Dostupné na: <https://www.statistics.sk/> [cit. 2020.29.11].

predovšetkým z vlastných príjmov, ako aj zo štátnych dotácií. Zákon stanovuje, ktoré dane a poplatky sú príjmami obcí. Ústava SR umožňuje prenesenie časti kompetencií štátnej správy na úroveň miestnej samosprávy. Pri plnení prenesených kompetencií náklady, ktoré vzniknú, uhrádza štát. Aj keď v praxi sa môžeme stretnúť so situáciami, kedy pri výkone prenesených kompetencií miestnej samospráve nestačia na pokrytie všetkých nákladov financie poskytnuté štátom. Výkon štátnej správy, ktorý bol prenesený na obec, riadi vláda SR.<sup>9</sup>

Zákon č. 416/2001 Z. z. o prechode niektorých pôsobností z orgánov štátnej správy na obce a vyššie územné celky v znení neskorších predpisov ustanovil prechod kompetencií z ministerstiev, krajských a okresných úradov na obce a vyššie územné celky (ďalej VÚC). Ak sa pozrieme do vyššie uvedeného zákona zistíme, že na obce prešli pôsobnosti na úseku pozemných komunikácií, všeobecnej vnútornej správy vedenia matriky, sociálnej pomoci, územného plánovania a stavebného poriadku pôsobnosť stavebného úradu, ochrany prírody, školstva, telesnej kultúry, divadelnej činnosti, zdravotníctva, regionálneho rozvoja, cestovného ruchu.<sup>10</sup>

Transfery zo štátneho rozpočtu určené na financovanie prenesených kompetencií sú účelovo viazané a obec tieto finančné prostriedky nemôže použiť na účel, ktorý je iný ako presne určená činnosť, na ktorú je transfer vyčlenený. Štát vyriešil spôsob financovania preneseného výkonu štátnej správy celkom jednoducho, pre daný úsek sa určil koeficient vyjadrujúci sumu poskytovanú štátom na obyvateľa, ktorým sa následne vynásobil počet obyvateľov príslušnej obce, čím sa dospelo k výslednej sume, ktorá bola určená na prenesený výkon štátnej správy na danom úseku realizovanom obcou.<sup>11</sup>

Samosprávne pôsobnosti, vymedzené v zákone č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, si financuje obec sama zo svojich príjmov, pričom disponuje vlastnými daňami a poplatkami. Miestne dane a poplatok za komunálne odpady a drobné stavebné odpady (ďalej poplatok) sú upravené v zákone č. 582/2004 Z. z. o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady v znení neskorších predpisov (ďalej zákon o miestnych daniach). Tomuto zákonu sa budeme podrobnejšie venovať v nasledujúcich kapitolách. Obce vo všeobecne záväznom nariadení

---

<sup>9</sup> ŠTOFKOVÁ, J. a kolektív. *Manažment verejnej správy*. 2019, s. 96.

<sup>10</sup> Zákon č. 416/2001 Z. z. o prechode niektorých pôsobností z orgánov štátnej správy na obce a vyššie územné celky v znení neskorších predpisov. Dostupné na: <https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/2001/416/20140701> [cit. 2020.29.11].

<sup>11</sup> *Výkon a financovanie prenesených kompetencií 2019*. Dostupné na: <https://npmodmus.zmos.sk/> [cit. 2020.29.11].

(ďalej VZN) upravujú sadzby, zníženie a oslobodenie od miestnych daní. Sadzby poplatku a podklady pre jeho zníženie, prípadne odpustenie ukladajú obce taktiež prostredníctvom VZN. VZN sú zverejňované a prístupné verejnosti na webových stránkach obcí. Najväčší príjem obce tvorí podiel na dani z príjmov fyzických osôb, ktorej správcou je Finančná správa.

Podľa zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov:<sup>12</sup>

1. Obec financuje svoje potreby predovšetkým z vlastných príjmov, dotácií zo štátneho rozpočtu a z ďalších zdrojov.
2. Obec môže na plnenie svojich úloh použiť návratné zdroje financovania a prostriedky mimorozpočtových peňažných fondov.
3. Na plnenie rozvojového programu obce alebo na plnenie inej úlohy, na ktorej má štát záujem, možno obci poskytnúť štátnu dotáciu. Použitie štátnej dotácie je preskúmateľné štátnym orgánom podľa osobitných predpisov.
4. Obci, ktorej vlastné príjmy nepostačujú na plnenie úloh samosprávy, možno poskytnúť štátnu dotáciu.
5. Obec môže svoje úlohy financovať aj z prostriedkov združených s inými obcami, so samosprávnymi krajinami a s inými právnickými alebo fyzickými osobami.
6. Obec si môže na plnenie svojich úloh zriadiť mimorozpočtové peňažné fondy. Na plnenie úloh spoločných pre viac obcí alebo z iného dôvodu môžu obce zriadiť spoločný fond; správu fondu vykonáva rada fondu ustanovená obcami, ktoré fond zriadili, a to podľa dohodnutých pravidiel.

Po zrealizovaní fiškálnej decentralizácie, v súlade so zákonom č. 583/2004 Z. z. o rozpočtových pravidlách územnej samosprávy v znení neskorších predpisov, je štruktúra príjmov obcí rozdelená na vlastné a cudzie príjmy. Medzi vlastné príjmy obce zaraďujeme miestne dane a poplatky, nedaňové príjmy z vlastníctva a z prevodu vlastníctva majetku obce a z činnosti obce a jej rozpočtových organizácií, výnosy z finančných prostriedkov obce, sankcie za porušenie finančnej disciplíny uložené obcou, dary a výnosy dobrovoľných zbierok v prospech obce. Na druhej strane za cudzie zdroje označujeme dotácie zo štátneho rozpočtu na úhradu nákladov preneseného výkonu štátnej správy a dotácie zo štátnych fondov, účelové dotácie z rozpočtu VÚC alebo z rozpočtu inej obce, prostriedky z Európskej

---

<sup>12</sup> Zákon č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov. Dostupné na: <https://www.slovlex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1990/369/20200501> [cit.2020.29.11].

únie.<sup>13</sup> V nasledujúcej tabuľke sa pozrieme na výšku jednotlivých príjmov obcí v Slovenskej republike za rok 2019.

Tabuľka č. 1: Príjmy obcí v SR za rok 2019

<b>Príjmy obcí</b>	<b>V tis. eur</b>	<b>Na obyvateľa</b>	<b>Na pracujúceho</b>
<b>Daňové príjmy spolu</b>	2 791 342	<b>458</b>	<b>964</b>
Daň z príjmov fyzických osôb	2 216 195	353	742
<b>Daň z nehnuteľností</b>	<b>364 823</b>	<b>67</b>	<b>141</b>
Ostatné miestne dane	210 323	38	80
Nedaňové príjmy	526 485	110	232
Transfery a granty v rámci verejnej správy	1 357 301	213	448
<b>Príjmy spolu</b>	<b>4 675 127</b>	<b>843</b>	<b>1 775</b>

Zdroj: vlastné spracovanie na základe údajov dostupných na: <https://www.mfsr.sk/sk/financie/verejne-financie/uzemna-samosprava/>.

V porovnaní s rokom 2018 narástli príjmy bežného rozpočtu o 438 259 tis. eur (o 10,34 %). V roku 2019 zabezpečovali obce financovanie samosprávnych kompetencií predovšetkým z vlastných daňových a nedaňových príjmov. V roku 2019 najväčší príjem vo výške 2 791 342 tisíc eur pre obce predstavovali práve daňové príjmy. Na základe vyššie spomenutých údajov, najväčší podiel dosiahla daň z príjmov fyzických osôb, ktorá tvorila 79 % celkových daňových príjmov. Druhým najdôležitejším daňovým príjmom bola daň z nehnuteľností, ktorej výnos v roku 2019 predstavoval 364 823 tisíc eur, čo je 13 % daňových príjmov a necelých 8 % celkových príjmov obcí. Nedaňové príjmy prispeli do rozpočtu obcí vo výške 526 485 tisíc eur, čo predstavuje 11 % celkových príjmov. Z dotácií zo štátneho rozpočtu z príslušných kapitol štátneho rozpočtu boli financované kompetencie preneseného výkonu štátnej správy a ďalšie úlohy spojené s regionálnym rozvojom, ochranou životného prostredia, ako aj realizáciou projektov spolufinancovaných z prostriedkov Európskej únie. Tento druh príjmov tvoril v roku 2019 29 % celkových príjmov.

Ako hlavný zdroj príjmov hrá daň z nehnuteľností dôležitú úlohu pri decentralizácii a autonómii miestnej samosprávy. Miestna samospráva môže využívať prostriedky aj podľa vlastného uváženia v súlade s obmedzeniami svojich zákonných právomocí. V praxi je autonómia miestnej samosprávy do určitej miery vždy obmedzená. Obce pri plnení svojich

<sup>13</sup>Spracované podľa zákona č. 583/2004 Z. z. o rozpočtových pravidlách územnej samosprávy v znení neskorších predpisov. Dostupné na: <https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/2004/583/20190101> [cit. 2020.29.11].

povinností sú častokrát závislé od grantov ústrednej vlády, čo znižuje v určitej miere ich nezávislosť.

## **1.2 Systém financovania miestnej samosprávy v čase pandemickej krízy COVID-19**

Znižovanie príjmov a zvyšovanie výdavkov v súvislosti s pandémiou vytvára takzvaný „nožnicový efekt“, ktorý ohrozuje verejné financie obcí, miest a regiónov Európskej únie. Na jednej strane ich výdavky na zdravotníctvo, sociálne služby a civilnú ochranu prudko vzrástli, na strane druhej ich príjmy z hospodárskej činnosti rýchlo klesajú. Viac ako 90 % regiónov a obcí EÚ očakáva prudký pokles príjmov. Európsky výbor regiónov spolu s OECD uskutočnil prieskum vo viac ako 300 obciach štátov Európskej únie (ďalej EÚ), ktorý dospel k záveru, že bez primeranej podpory sa pre veľkú väčšinu regionálnych a miestnych samospráv EÚ v roku 2021 a dokonca aj 2022 situácia ešte zhorší. Obzvlášť zasiahnuté sú mestá. 78 % respondentov zastupujúcich veľké samosprávy Európskej únie (nad 250 000 obyvateľov) uvádza silný vplyv COVID-19 na ich financie a fungovanie. 83 % z nich očakáva pokles svojich daňových príjmov, pričom 53 % z nich hovorí o výraznom poklese.<sup>14</sup> V nasledujúcej podkapitole sa zameriame na Veľkú Britániu a štáty Európskej únie, ktorých finančné systémy na miestnej úrovni ovplyvnila pandémia najvýraznejšie.

### *1.2.1 Dopad hospodárskej krízy COVID-19 na financie miestnej samosprávy vo vybraných krajinách Európy*

Vplyv COVID-19 na subnárodné financovanie je medzi krajinami, úrovňami verejnej správy, regiónmi a obcami veľmi diferencovaný. Účinky ovplyvňujúce financovanie na samosprávnej úrovni počas mimoriadnej situácie závisia od piatich hlavných faktorov.<sup>15</sup> Prvým je stupeň decentralizácie krajiny, najmä pridelenie zodpovednosti za výdavky. Úloha regiónov a miest pri zvládaní krízy sa môže líšiť v závislosti od rozsahu ich zodpovednosti. Druhým faktorom je charakteristika subnárodných vládnych príjmov, najmä miera citlivosti na ekonomické výkyvy. Tretím faktorom je fiškálna flexibilita. Schopnosť samospráv na nižšej úrovni absorbovať mimoriadny stres, ich

---

<sup>14</sup> Výročný regionálny a miestny barometer EÚ. *Zohľadnenie nákladov spojených s pandémiou COVID-19 v regiónoch, mestách a obciach EÚ*. Dostupné na: <https://cor.europa.eu/en/our-work/> [cit. 2020.29.11].

<sup>15</sup> The territorial impact of COVID-19: Managing the crisis across levels of government. Dostupné na: <http://www.oecd.org/> [cit. 2020.29.11].

schopnosť prispôbiť svoje výdavky a príjmy naliehavým potrebám. Štvrtým faktorom je fiškálne zdravie, aktuálna bilancia rozpočtu a situácia dlhu danej miestnej správy, úroveň pokladničnej hotovosti a rezervy na vyňatie z produkcie. Vplyv na financovanie tiež značne závisí od rozsahu a efektívnosti podporných politík z vyšších úrovní riadenia. Všetky tieto faktory je potrebné vziať do úvahy pri analýze a porovnaní fiškálnych dopadov súčasnej krízy na regióny a obce v rôznych krajinách.<sup>16</sup>

Je ťažké vyčíslit' dosah, pretože kríza stále len začína. Okolo jej závažnosti, trvania, variability medzi územiaми a účinnosti podporných mechanizmov zavedených medzinárodnými, národnými a nižšími verejnými orgánmi existuje veľa nejasností. Ďalším faktorom, ktorý treba brať do úvahy, je čas. Kríza už síce vyvinula krátkodobý tlak na zdravotné a sociálne výdavky a na kategórie príjmov, avšak v strednodobom horizonte sa očakáva najsilnejší dopad. Národné vlády, združenia miestnych samospráv a jednotlivé subjekty začali odhadovať fiškálny dopad z krátkodobého a strednodobého hľadiska s cieľom pripraviť a upraviť rozpočty a navrhnuť vhodné opatrenia na podporu financovania na nižšej ako národnej úrovni. Tieto odhady sa neustále aktualizujú vzhľadom na dynamiku vývoja situácie.<sup>17</sup>

V Rakúsku kríza COVID-19 výrazne ovplyvňuje nielen štátne, ale aj obecné rozpočty. Na komunálnej úrovni sa odhaduje, že kríza môže v roku 2020 stáť až 2 miliardy EUR z dôvodu potreby ďalších výdavkov. To zodpovedá 5 až 11 percentnej strate výnosov v porovnaní s rokom 2019. Prispieva k tomu očakávaný 10 percentný pokles komunálneho podielu na federálnych daniach (daň z obratu, daň zo mzdy, daň z príjmov právnických osôb) a 10 až 12 percentný pokles výnosov z komunálnej dane (miestna a turistická daň, poplatky za služby).<sup>18</sup>

Vo Francúzsku odhady pre rok 2020 naznačujú, že stratové príjmy medzi samosprávami na nižšej úrovni by mohli dosiahnuť 7,5 miliárd EUR. Tie sú rozdelené na stratu vo výške 3,2 miliardy EUR pre obce a ich zoskupenia, 3,4 miliardy EUR pre departementy a 0,9 miliardy EUR pre regióny. Obce by pocítili finančný šok hlavne v roku 2020 v dôsledku zníženia daňových výnosov a poplatkov a zvýšenia výdavkov na sociálnu pomoc. Pre regióny by hlavný nedostatok spočíval v poplatku za daň z pridanej hodnoty pre podniky (ďalej CVAE), ktorý je súčasťou územného ekonomického príspevku, ktorý sa platí

---

<sup>16</sup> The territorial impact of COVID-19: Managing the crisis across levels of government. Dostupné na: <http://www.oecd.org/> [cit. 2020.29.11].

<sup>17</sup> Tamtiež.

<sup>18</sup> Cities and municipalities face loss of revenue of up to 2 bilion. Dostupné na: <https://www.wienerzeitung.at/> [cit. 2020.29.11].

s ročným oneskorením. Tieto predbežné odhady je možné revidovať smerom nahor alebo nadol v závislosti od vývoja fiškálnej situácie. Je možné, že zhoršenie výnosov bude vyvážené určitými zlepšeniami z oživenia v určitých hospodárskych odvetviach. Existujú aj ďalšie odhady vypracované rôznymi združeniami samospráv, ktoré naznačujú potenciálnu stratu pre samosprávy a ich zoskupenia v rokoch 2020 až 2022 vo výške 5 miliárd EUR, len v roku 2020 so stratami 4,5 miliardy EUR.<sup>19</sup>

V Taliansku vypracovalo Združenie talianskych samospráv (ďalej ANCI) tri scenáre straty obecných výnosov v dôsledku COVID-19. Nízkorizikový scenár predstavuje stratu príjmov medzi obcami vo výške asi 3,7 miliárd EUR (pokles o 9 % v porovnaní s rokom 2019). Je to založené na relatívne rýchlom úniku z núdze, kedy by sa najväčšie straty sústredili na odvetvia priamo vystavené kríze, pričom ostatné odvetvia sa obnovia pomerne rýchlo do roku 2021. Scenár so stredným rizikom s odhadovanou stratou obecných výnosov asi 5,6 miliárd EUR (pokles o 14 % od roku 2019). Napokon vysoko rizikový scenár odhadujúci stratu 8 miliárd EUR (pokles takmer o 21 % oproti roku 2019). V tomto scenári spúšťa COVID-19 veľkú a dlhodobú národnú a medzinárodnú hospodársku krízu, ktorá spôsobuje ťažkosti s obnovou vo všetkých hospodárskych odvetviach.<sup>20</sup>

Vo Veľkej Británii čelia financie miestnej samosprávy zložitej budúcnosti. Očakáva sa, že financovanie miestnych samospráv v Anglicku povedie k zníženiu až na 10 miliárd GBP z dôvodu zníženého príjmu a rastúcich nákladov spojených s COVID-19. Toto očakávanie uvádza Združenie miestnych samospráv. Celkový predpokladaný finančný tlak na roky 2020 a 2021 zahŕňa tlaky na náklady. Obecná daň a obchodné sadzby tvoria 60 % predpokladaných strát príjmov. Miestne orgány vynakladajú väčšie prostriedky na starostlivosť o starších ľudí a ľudí so zdravotným postihnutím, zatiaľ čo príjmy klesajú, a sú tiež zodpovední za základné služby ako podpora zraniteľného obyvateľstva, podpora verejného zdravia a podpora podnikania.<sup>21</sup>

Situácia v súvislosti s COVID-19 zasiahla a v súčasnosti aj naďalej zasahuje do systémov financovania krajín vo svete a Slovenská republika nie je výnimkou. V nasledujúcej kapitole upriamime našu pozornosť na súčasný stav vo sfére financovania územnej samosprávy na Slovensku.

---

<sup>19</sup> Covid-19 – Synthèse des premières estimations des conséquences économiques. Dostupné na: <https://www.lesepl.fr> [cit. 2020.29.11].

<sup>20</sup> Audizione informale. Dostupné na: <http://www.ancicampania.it/> [cit. 2020.29.11].

<sup>21</sup> English Councils Plead to cope with Corona Virus. Dostupné na: <https://www.ft.com> [cit. 2020.29.11].

### *1.2.2 Financovanie miestnej samosprávy na Slovensku v čase mimoriadnej situácie*

Od septembra 2020 sa uvažuje, že by obce a vyššie územné celky mohli dostať jednorazový príspevok ako kompenzáciu výpadkov príjmov spôsobených epidemiologickými opatreniami proti COVID-19. Vyplýva to z novely zákona č. 67/2020 Z. z. o niektorých mimoriadnych opatreniach vo finančnej oblasti v súvislosti so šírením nebezpečnej nakažlivej ľudskej choroby COVID-19. Obce by mohli dostať príspevok 27 eur za každého svojho obyvateľa. Počet obyvateľov bude určený na základe bilancie spracovanej štatistickým úradom k 31. marcu 2020.

Výpadky v príjmoch obcí a vyšších územných celkov boli merateľné hneď v prvých mesiacoch pandémie, a to pri vlastných finančných zdrojoch, ktorými sú daňové príjmy obcí a miest, ako aj pri dotáciách zo štátneho rozpočtu. Výška príspevku sa odvíja od prognózy výpadku dane z príjmov fyzických osôb v roku 2020 spracovanej Ministerstvom financií SR (ďalej MF SR) v júni 2020. Vypočítaná má byť ako 1,2 násobok sumy na jedného obyvateľa v zmysle stavu obyvateľstva spracovaného štatistickým úradom k 31. marcu 2020.<sup>22</sup> Poskytnutý príspevok by nemal byť viazaný na konkrétny účel. V prípade schválenia novely by malo MF SR previesť príspevok na účet obcí a vyšších územných celkov do 60 dní od nadobudnutia jej účinnosti.

Združenie miest a obcí Slovenska (ďalej ZMOS) uviedlo, že prevod výnosu dane z príjmov fyzických osôb do rozpočtov miest a obcí v apríli 2020 dosiahol výšku približne 173,072 milióna eur. Je to o 12,527 milióna eur menej, ako bolo poukázané mestám a obciam v apríli 2019. Je za tým odloženie platenia daní, čo má za následok oneskorenie výberu daní. Štát má prognózovaný výpadok príjmov vo výške presahujúcej 1,4 miliardy eur. Najnižšie výpadky v súvislosti s podielovými daňami majú malé obce. Pohybujú sa v tisícoch eur na rozdiel od veľkých miest, kde straty dosahujú milióny eur. Avšak malým obciam aj strata vo výške 1000 eur môže značne skomplikovať situáciu.<sup>23</sup>

MF SR zároveň oznámilo, že v tomto roku neposkytne dotácie týkajúce sa individuálnych potrieb obcí a na všeobecne prospešné služby podľa Výnosu Ministerstva financií SR z 9. decembra 2005 č. 26825/2005-441 o poskytovaní dotácií v pôsobnosti MF SR. MF SR sa odvoláva na súčasnú pandémiu a potrebu realokovania dostupných rozpočtových zdrojov na zabezpečenie opatrení prijímaných vládou SR a Ústredným

---

<sup>22</sup> Pomoc samosprávam MF SR. Dostupné na: <https://www.mfsr.sk/> [cit. 2020.29.11].

<sup>23</sup> Rezort financií nebude poskytovať dotácie v roku 2020. Dostupné na: <https://www.zmos.sk/> [cit.2020.29.11].

krízovým štábom SR, ako aj iných relevantných inštitúcií a organizácií. Dotácie preto nebudú poskytnuté na riešenie havarijných situácií majetku obce, jeho rekonštrukciu a modernizáciu, ako ani na údržbu budov, verejného osvetlenia a pod.<sup>24</sup> V mnohých obciach toto rozhodnutie bude predstavovať ďalší výpadok príjmu v roku 2020.

Miestne dane a poplatky sú podstatným príjmom miest a obcí. V roku 2019 došlo k ich zvýšeniu, čo bolo odôvodnené presunom určitých kompetencií na územnú samosprávu bez finančného krytia od štátu. Išlo o chodníkovú novelu, novelu o základných požiadavkách na bezpečnosť detských ihrísk, nové výdavky vznikli v súvislosti s obedmi „zadarmo“ a prijalo sa i navýšenie plátov v samospráve.

V marci roku 2020 tesne pred začatím krízy mali mestské a obecné úrady ako každý rok doručovať obyvateľom výmery za komunálny odpad či daň z nehnuteľností. Mestá sa i napriek komplikovanej finančnej situácii snažili svojim občanom vyjsť v ústrety a presunuli splátky miestnych daní. Splatnosť miestnych daní posúvala aj Banská Bystrica a Nitra. Poplatky za komunálny odpad boli rozložené do dvoch splátok, daň z nehnuteľností rozložili mestá do troch splátok. Aj mestá Prešov a Košice pristúpili k druhej splátke miestnych daní a poplatku do 30. novembra. V Trnave a Žiline si firmy platbu mohli rozdeliť do troch splátok a obyvatelia mohli platiť až v šiestich splátkach do konca novembra, prípadne si dohodnúť splátkový kalendár. Hlavné mesto pristúpilo k danej situácii rovnako ako predchádzajúce dve krajské mestá.<sup>25</sup>

Vláda SR každý deň prijíma rôzne opatrenia, ktoré majú znížiť ekonomické dopady na malých podnikateľov, SZČO, zamestnancov, veľké podniky, umelcov, cestovné kancelárie ako i ďalšie podnikateľské subjekty s cieľom zachovať zamestnanosť a zabrániť nekontrolovanému zvyšovaniu nezamestnanosti s negatívnym dopadom na hospodárenie štátu, ale i miest, obcí a VÚC. Samosprávam vznikli v súvislosti s pandémiou aj určité špecifické výdavky súvisiace so zabezpečením hygienických požiadaviek týkajúcich sa dezinfekcie, ochranných pomôcok (rúška, respirátory, rukavice, utierky, obleky), testov a testovania (testy, zabezpečenie testovacích priestorov, teplomery). Ďalšie náklady sa týkajú podporného charakteru (napríklad školenia, tlačoviny, právne služby).

Z dôvodu nedostatku konkrétnych informácií ohľadom výšky nákladov v súvislosti s pandémiou, sme sa k výdavkom krajských miest nedopracovali. Ministerstvo vnútra

---

<sup>24</sup> Výnos Ministerstva financií SR z 9. decembra 2005 č. 26825/2005-441. Dostupné na: <https://www.mfsr.sk/sk/financie/verejne-financie/dotacie/archiv/vynos-ministerstva-financii-sr-z-9-decembra-2005-c-26825/2005-441-poskytovani-dotacii-posobnosti-mf-sr/> [cit. 2020.29.11].

<sup>25</sup> Informácie ohľadom posunu splátok zverejnili jednotlivé mestá na svojich oficiálnych webových stránkach.

Slovenskej republiky zverejnilo, že za prvé kolo pandémie uvoľní 7,86 milióna eur. O refundáciu požiadala menej ako polovica miest a obcí na území Slovenskej republiky.<sup>26</sup> Finančné prostriedky mali smerovať do rozpočtov 13 mestských častí Bratislavy, 20 mestských častí Košíc, 130 miest a 1244 obcí. Mesto Košice prostredníctvom svojho hovorcu zverejnilo, že žiadalo o 1,3 milióna eur. Na refundáciu bola schválená výška 1,18 milióna eur.

Vzhľadom na značnú výšku novovzniknutých výdavkov v súvislosti s pandemiou a zároveň výpadkom kľúčových príjmov obcí môžu práve miestne dane a predovšetkým daň z nehnuteľností hrať dôležitú úlohu aj v nasledujúcich rozpočtových obdobiach. Miestnym daniam a konkrétne dani z nehnuteľností sa budeme detailnejšie venovať v nasledujúcej kapitole.

### 1.3 Systém miestnych daní v SR

Je na miestnej samospráve, ktoré z miestnych daní zavedie, a ktoré sa následne stanú pre daňovníka obligatórne. P. Kukuľa<sup>27</sup> tvrdí, že za zavedením miestnych daní stojí zámer finančného posilnenia obcí s tým, že finančnú situáciu si vedia obce vlastnou činnosťou ovplyvniť. R. M. Raid<sup>28</sup> rozdeľuje prínos majetkových daní v oblasti podpory miestnej ekonomiky do štyroch oblastí a to ovplyvnenia ekonomickej činnosti subjektov na území samosprávy, pritiahnutia obyvateľstva, prilákania podnikateľov a v neposlednom rade ovplyvnenia uskutočňovania ekonomických aktivít v konkrétnych lokalitách v rámci samosprávy. S. Kubincová<sup>29</sup> sa zamerala na fakultatívnosť miestnych daní a možnosť miest a obcí zaviesť rozdielnu výšku daňových sadzieb. Poukazuje v konečnom dôsledku na rôzne daňového zaťaženia vplývajúce na fyzické či právnické osoby v závislosti od príslušnej obce, ktorá je správcom miestnych daní. L. Briestenský<sup>30</sup> apeluje na to, že správa miestnych daní by nemala byť nákladnou položkou pre samosprávu a zároveň by mali byť zavedené tie miestne dane, ktoré v konkrétnej samospráve zohľadňujú schopnosť daňovníkov tieto dane uhradiť.

---

<sup>26</sup> Vláda preplatí samosprávam výdavky za záchranné práce počas prvej vlny pandémie koronavírusu. Dostupné na: <https://www.vssr.sk/clanok-z-titulky/vlada-preplati-samospravam-vydavky-za-zachranne-prace-pocas-prvej-vlny-pandemie-koronavirusu.htm> [cit. 2020.1.12].

<sup>27</sup> KUKUĽA P. Pôsobenie štátu v oblasti zdaňovania, vplyv na miestnu samosprávu. 2019, s.262.

<sup>28</sup> BRAID, R.M. *State and local tax competition in a spatial model with sales taxes and residential property taxes*. 2013, s. 57.

<sup>29</sup> KUBINCOVÁ S. *Tax burden in the context of facultative local taxes*. 2019, s. 238.

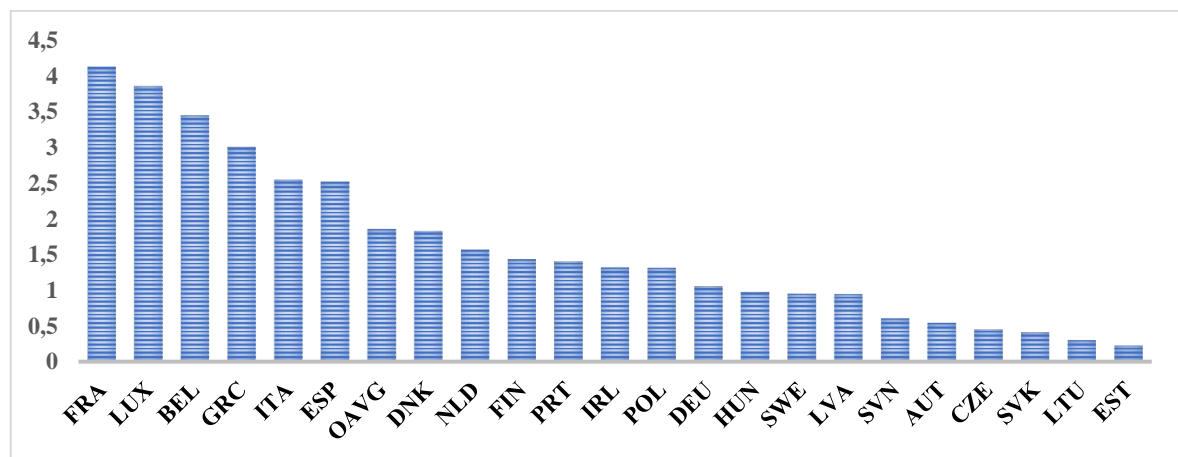
<sup>30</sup> BRIESTENSKÝ L. *Spríevodca miestnou samosprávou*. 2018, s. 22.

Avšak v praxi vidíme, že miestne dane častokrát nezohľadňujú finančnú situáciu obyvateľov. Naopak, za výhodu možno považovať, že ovplyvňujú ochotu subjektov pracovať v menej negatívnej miere ako daň z príjmov. Od miestnych daní sa očakáva, že budú zabezpečovať stabilný prínos do rozpočtov obcí a ich výnos by nemalo byť možné presúvať medzi rozpočtami samospráv.<sup>31</sup>

V rámci krajín Európskej únie sa stretávame s rôznorodosťou zloženia miestnych daní. To, čo sa v Slovenskej republike zdaňuje na úrovni samospráv, nemusí byť rovnako zdaňované v iných krajinách a zároveň to platí aj opačne. Niektoré dane, ktoré v Slovenskej republike zdaňujeme na úrovni štátu, zaradili iné členské štáty medzi dane zdaňované na samosprávnej úrovni.

Najvyšší podiel majetkových daní na HDP krajiny dosahuje v rámci Európskej únie Francúzsko vo výške 4,126 %. Naopak, najnižší podiel majetkových daní je v Estónsku, vo výške 0,22 % z HDP. Nad 2,5 % z HDP plynú množstvo majetkových daní do rozpočtov samospráv v krajinách Španielsko, Nemecko, Taliansko, Belgicko a Luxembursko. Priemer OECD dosahuje 1,86 % z HDP. Slovenská republika je v poradí treťou krajinou s najnižšími príjmami z majetkových daní v rámci krajín EÚ, podiel majetkových daní na HDP Slovenska predstavuje 0,41 % HDP. Majetkové dane v Českej republike dosahujú podiel na HDP krajiny vyšší o 0,05 percentuálneho bodu, oproti Slovenskej republike.<sup>32</sup>

Graf č. 2: Podiel výnosu majetkových daní na HDP v krajinách EÚ za rok 2018 (percentuálne vyjadrenie)



Zdroj: vlastné spracovanie na základe údajov zverejnených na: <https://data.oecd.org/tax/tax-on-property.htm#indicator-chart>.

<sup>31</sup> BRIESTENSKÝ L. *Spríevodca miestnou samosprávou*. 2018, s. 22.

<sup>32</sup> Podiel majetkových daní na HDP krajín EÚ. Dostupné na: <https://data.oecd.org/tax/tax-on-property.htm#indicator-chart> [cit. 2021.10.01].

Súčasná legislatíva stanovuje možnosť miest a obcí zaviesť osem miestnych daní, a to:<sup>33</sup>

- a) daň z nehnuteľností,
- b) daň za psa,
- c) daň za užívanie verejného priestranstva,
- d) daň za ubytovanie,
- e) daň za predajné automaty,
- f) daň za nevýherné hracie prístroje,
- g) daň za vjazd a zotrvanie motorového vozidla v historickej časti mesta,
- h) daň za jadrové zariadenie.

Hlavným spoločným znakom je bezpochyby fakultatívnosť súvisiaca s procesom zavádzania miestnych daní. To znamená, že je na zvážení každej obce, ktorú z daní na svojom území zavedie. Obec daň zavádza prostredníctvom všeobecne záväzného nariadenia, čím sa daň stáva obligatórnou. Obec, mesto, alebo mestská časť, ktorá na svojom území daň zaviedla, sa stáva automaticky správcom dane. Medzi daňové kompetencie miestnej samosprávy zahŕňame určovanie daňových sadzieb, stanovenie oslobodení, stanovenie podmienok nevyhnutných pre zníženie daňovej povinnosti a ostatné náležitosti v súlade s príslušnými právnymi predpismi.

Všeobecne záväzné nariadenie musí byť v súlade so zákonom č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a zákonom č. 582/2004 Z. z. o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady v znení neskorších predpisov. Vydávanie všeobecne záväzných nariadení upravuje ustanovenie zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov. Návrh nariadenia, o ktorom má rokovať obecné zastupiteľstvo, je obec povinná zverejniť jeho vyvesením na úradnej tabuli obci alebo na internetovej stránke obce najmenej 15 dní pred rokovaním obecného zastupiteľstva. Po dni zverejnenia návrhu plyní najmenej 10 dňová lehota, počas ktorej môžu fyzické a právnické osoby uplatniť pripomienku v písomnej forme, elektronicky alebo ústne do zápisnice na príslušnom obecnom úrade, pričom môžu navrhnúť nový text alebo odporučiť úpravu textu, a to doplnenie, zmenu, vypustenie alebo spresnenie pôvodného textu. Z pripomienky musí byť zrejmé, kto ju predkladá. Povinnosťou obce nie

---

<sup>33</sup> Zákon č. 582/2004 Z. z. o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady v znení neskorších predpisov. Dostupné na: <https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/2011/460/20121201> [cit. 2020.29.11].

je prihliadať na nezdôvodnené pripomienky. Najneskôr 3 dni pred rokovaním o všeobecne záväznom nariadení obecného zastupiteľstva sa vyhodnotenie podaných pripomienok predkladá poslancom v písomnej forme. Vyhlásenie sa vykoná vyvesením nariadenia na úradnej tabuli v obci, a to najmenej na 15 dní, pričom vyvesenie nariadenia na úradnej tabuli je podmienkou jeho platnosti a účinnosť nadobúda pätnástym dňom od vyvesenia, ak v ňom nie je ustanovený neskorší začiatok účinnosti.<sup>34</sup>

Správca dane je povinný na základe podaného daňového priznania alebo oznamovacej povinnosti daňovníka, prípadne každoročne podľa stavu k 1.1. príslušného zdaňovacieho obdobia za podmienky, že nedošlo k zmenám týkajúcich sa vyrubenia dane, konkrétnu miestnu daň vyrubiť. Splatnosť dane odo dňa nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia predstavuje 15 dní.<sup>35</sup>

Zákon samosprávam umožnil výraznú daňovú autonómiu v rámci vyššie uvedených kompetencií. Ohraničenejšie právomoci majú samosprávy v správe dane z nehnuteľností a dani za jadrové zariadenie, kde sú sadzby upravované zákonom. Pri dani za jadrové zariadenie sú sadzby určené zákonom na základe závažnosti ohrozenia jadrovým zariadením. Táto daň sa týka katastrálneho územia v Jaslovských Bohuniciach a Mochovciach, priamo ohrozených jadrovým zariadením. Výška takejto daňovej povinnosti prevádzkovateľa jadrového zariadenia sa odvíja od výmery katastrálneho územia ohrozeného týmto zariadením a jeho zaradenia do príslušného pásma v rámci polomeru ohrozenia.<sup>36</sup>

Zdaňovacím obdobím miestnych daní je kalendárny rok. Výnimku tvorí daň za ubytovanie, daň za užívanie verejného priestranstva a daň za vjazd a zotrvanie motorového vozidla v historickej časti mesta. Posledná spomenutá daň sa týka miest alebo mestských častí s historickou časťou, čím ju môžeme považovať za daň so špecifickým postavením.

Nasledujúce podkapitoly budú venované dani z nehnuteľností a jej postaveniu v rámci financovania územnej samosprávy.

---

<sup>34</sup> Zákon č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov. Dostupné na: <https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1990/369/20200501> [cit. 2020.30.11].

<sup>35</sup> Zákon č. 582/2004 Z. z. o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady v znení neskorších predpisov. Dostupné na: <https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/2011/460/20121201> [cit. 2020.29.11].

<sup>36</sup> Zákon č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov. Dostupné na: <https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1990/369/20200501> [cit. 2020.30.11].

## 1.4 Postavenie dane z nehnuteľností ako príjmu miestnej samosprávy v SR

Z hľadiska daňových kompetencií, ktoré miestna samospráva má, daňové právomoci pri dani z nehnuteľností sú v porovnaní s ostatnými daňami, ktoré plynú do rozpočtov obcí, najviac oklieštené, keďže ide o najprepracovanejšiu daň. Zároveň však predstavuje najväčšiu výzvu, s ktorou obce môžu v súvislosti s financovaním potrieb občanov pracovať. Daň z nehnuteľností je druhým najdôležitejším zdrojom príjmov obcí.

V roku 2005 sa pristúpilo k historicky najrozsiahlejšej fiškálnej decentralizácii, ktorá mala vplyv aj na daňové príjmy. Zásadná bola zmena vo financovaní originálnych kompetencií, kedy obce začali využívať daňové príjmy a medzi nimi aj daň z nehnuteľností.<sup>37</sup> Dôsledkom decentralizácie bol aj nový zákon, ktorým sa od roku 2005 začala riadiť daň z nehnuteľností v Slovenskej republike, zákon č. 582/2004 Z. z. o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady v znení neskorších predpisov. Týmto zákonom sa poskytoval väčší priestor pre individuálnu daňovú politiku jednotlivých obcí.

Daň z nehnuteľností je súčasťou Slovenskej legislatívy už od roku 1993. Úprava dane z nehnuteľností bola v minulosti obsiahnutá v zákone č. 317/1992 Z. z. o daní z nehnuteľností. Pred nadobudnutím účinnosti tohto zákona, platil zákon o dani z pozemkov, domovej dani a lokalizačný poplatok.<sup>38</sup> V tom čase novonadobudnutý zákon, ktorý upravoval daň z pozemkov, daň zo stavieb, daň z bytov a ostatné ustanovenia zákona, mal mnoho vecných a formálnych nedostatkov. Jedným z nedostatkov bola existencia rôznych princípov zdaňovania a existencia veľkého množstva sadzieb. Niektoré pozemky sa zdaňovali pevnou sadzbou za každý meter štvorcový (ďalej m<sup>2</sup>), iné percentom podľa hodnoty daného pozemku. V zákone sme mohli nájsť množstvo neopodstatnených výnimiek.<sup>39</sup>

Zákon č. 317/1992 Z. z. o daní z nehnuteľností bol osemkrát novelizovaný. Za opomenutie stoja 3 novelizácie: zákon č. 87/1993 Z. z., zákon č. 159/1993 Z. z. a zákon č. 317/1993 Z. z. Prvá spomenutá novelizácia spresnila postup správneho uplatňovania v praxi, druhá priniesla zvýšenie dane z pozemkov a zo stavieb o 25 % a posledná posilnila postavenie obcí ako správcov dane z nehnuteľností. Po všetkých ôsmich uskutočnených novelizáciách vznikol kvalitný základ pre zostavenie nového zákona, ktorého sme v práci už

---

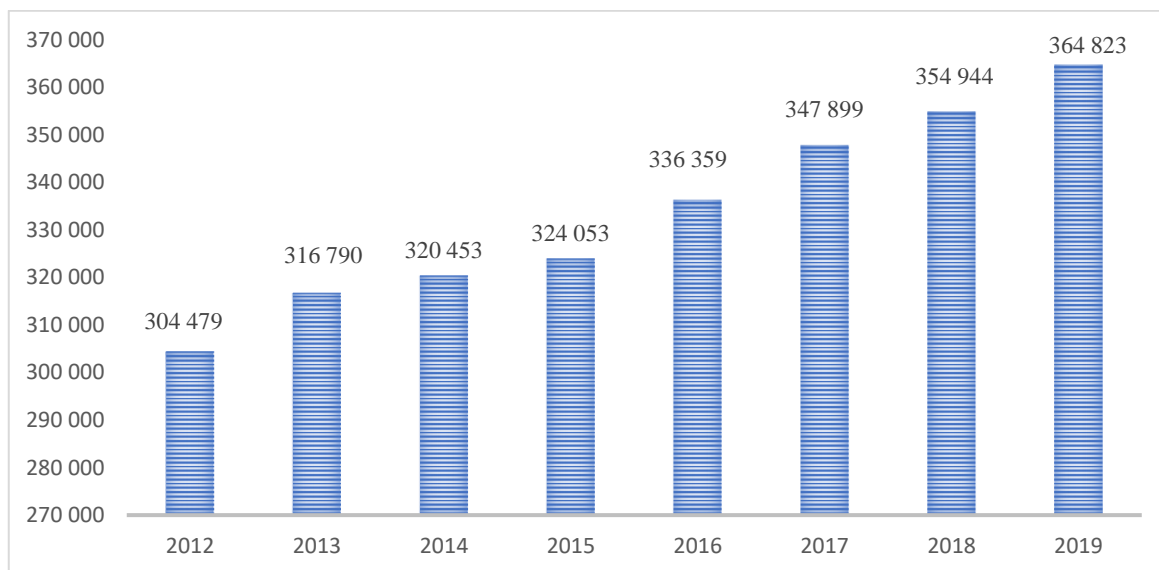
<sup>37</sup> ČERNĚNKO, T. *Vplyv presunu kompetencií na efektívnosť miestnej samosprávy*. 2017, s. 52.

<sup>38</sup> NIŽŇANSKÝ, V – HAMALOVÁ, M. *Decentralizácia a Slovensko*. 2013, s. 46.

<sup>39</sup> POLÁČEK, E. *Fiškálna decentralizácia a jej vplyv na vývoj dane z nehnuteľnosti v Slovenskej republike*. 2017, s. 45.

viackrát spomínali, a to zákona č. 582/2004 Z. z. o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady v znení neskorších predpisov.<sup>40</sup>

Graf č. 3: Vývoj výnosu dane z nehnuteľností v SR (hodnoty v tisícoch eur)



Zdroj: vlastné spracovanie na základe údajov MF SR dostupných na: <https://www.mfsr.sk/sk/financie/verejne-financie/uzemna-samosprava/>.

Výnos dane z nehnuteľností za roky 2012 až 2019 zaznamenal neustály rast. Oproti roku 2012 sa príjem dane z nehnuteľností plynúci do rozpočtov obcí v roku 2019 navýšil o 60 344 tisíc eur a predpokladá sa, že najbližšie roky trend rastu bude pokračovať. V súčasnosti daň z nehnuteľností tvoria tri čiastkové dane. Ide o daň z pozemkov, daň zo stavieb a daň z bytov a nebytových priestorov v bytovom dome (ďalej daň z bytov). Každá táto daň sa vyznačuje určitými osobitosťami, ktorým sa budeme venovať v nasledujúcich troch podkapitolách. Osobitosti sa týkajú predmetu dane, základu dane, sadzby dane, výpočtu dane samotnej a daňovníka.

#### 1.4.1 Daň z pozemkov

Na to, aby obec mohla vyrubiť daň z pozemkov je v prvom rade potrebné riadiť sa zákonom č. 582/2004 Z. z. o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady v znení neskorších predpisov (ďalej zákon o miestnych daniach).

Predmetom dane z pozemkov sú pozemky na území Slovenskej republiky, a to podľa druhového členenia v súlade so zákonom:<sup>41</sup>

<sup>40</sup> POLÁČEK, E. *Fiškálna decentralizácia a jej vplyv na vývoj dane z nehnuteľností v Slovenskej republike*. 2017, s. 50.

<sup>41</sup> Zákon č. 582/2004 Z. z. o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady v znení neskorších predpisov. Dostupné na: <https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/2011/460/20121201> [cit. 2020.29.11].

1. orná pôda, chmeľnice, vinice, ovocné sady, trvalé trávnaté porasty,
2. záhrady,
3. zastavané plochy a nádvorcia, ostatné plochy,
4. lesné pozemky, na ktorých sú hospodárske lesy, rybníky s chovom rýb a ostatné hospodársky využívané vodné plochy,
5. stavebné pozemky.

Druhovú členenie pozemkov, s výnimkou stavebných pozemkov, je identické ako druhové členenie podľa zákona o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam č. 162/1995 Z. z. Kataster nehnuteľností vedený príslušným okresným úradom, katastrálnym odborom je geometrické určenie, súpis a popis nehnuteľností. Keďže druh pozemku eviduje kataster nehnuteľností, určenie druhu pozemku na liste vlastníctva je smerodajné aj pri určení sadzby dane z pozemkov.<sup>42</sup> Zákon o miestnych daniach obsahuje taktiež aj negatívne vymedzenie predmetu dane, takže je jednoduché dopátrať sa, aký druh pozemku pod zdanenie nespadá.

*Tabuľka č. 2: Právna úprava základu dane z pozemkov*

<b>Druh pozemku</b>	<b>Úprava ZD</b>
orná pôda, chmeľnice, vinice, ovocné sady, trvalé trávnaté porasty	príloha č. 1 zákona č. 582/2004 Z. z., prípadne VZN
záhrady	príloha č. 2 zákona č. 582/2004 Z. z.
zastavané plochy, nádvorcia	
ostatné plochy okrem stavebných pozemkov	
stavebné pozemky	príloha č. 2 zákona č. 582/2004 Z. z., prípadne VZN
lesné pozemky, na ktorých sú:	vyhláška MS SR č. 492/2004 Z. z., prípadne VZN
hospodárske lesy	
rybníky s chovom rýb	
ostatné hospodársky využívané plochy	

*Zdroj: vlastné spracovanie na základe zákona č. 582/2004 Z. z. o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady v znení neskorších predpisov.*

Základ dane z pozemkov pre jednotlivé druhy pozemkov predstavuje hodnota daného pozemku. Túto hodnotu možno určiť ako súčin výmery pozemku vyjadrenej v metroch štvorcových (ďalej m<sup>2</sup>) a príslušnej hodnoty pozemku za m<sup>2</sup>. Hodnota pozemku

<sup>42</sup> Zákon č. 582/2004 Z. z. o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady v znení neskorších predpisov. Dostupné na: <https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/2011/460/20121201> [cit. 2020.29.11].

je určená v prílohách č. 1 a 2 zákona o miestnych daniach, avšak v niektorých prípadoch môže hodnotu pozemku určiť správca dane prostredníctvom VZN. Ide o prípad, kedy obec má na základe prílohy č. 1 uvedenú nulovú hodnotu pozemku. Hodnota, ktorú v takomto prípade obec určí však nesmie presiahnuť 50 % hodnoty pozemku okresu, do ktorého patrí príslušné katastrálne územie obce. Táto hodnota je taktiež uvedená v prílohe č. 1. Ak však hodnotu pozemku preukáže daňovník znaleckým posudkom, použije sa hodnota uvedená v posudku. Ďalším prípadom je možnosť stanovenia hodnoty pozemku prostredníctvom VZN, ak ide o stavebný pozemok v prílohe č. 2 zákona o miestnych daniach.<sup>43</sup>

Ročná sadzba dane je určená v zákone vo výške 0,25 %. Obec môže sadzbu upraviť prostredníctvom VZN, avšak musí tak urobiť pre všetky skupiny daňovníkov. Sadzba dane sa môže líšiť pre jednotlivé druhy pozemkov, katastrálne územia obce a pod. Zákon zároveň ustanovuje aj maximálnu ročnú sadzbu dane.

*Tabuľka č. 3: Úprava sadzby dane z pozemkov*

<b>Druh pozemku</b>	<b>Maximálna sadzba dane nepresiahne</b>
orná pôda, chmeľnice, vinice, ovocné sady a trvalé trávnaté porasty	5-násobok zákonnej ročnej SD (0,25 %) = 1,25 %
záhrady, zastavané plochy, nádvoria, ostatné plochy okrem stavebných pozemkov a stavebné pozemky	5-násobok najnižšej ročnej SD určenej vo VZN
lesné pozemky, na ktorých sú hospodárske lesy, rybníky s chovom rýb a ostatné hospodársky využívané plochy	10-násobok zákonnej ročnej SD (0,25 %) = 2,50 %
pozemok funkčne spojený so stavbou jadrového zariadenia	100-násobok zákonnej ročnej SD (0,25 %) = 25 %
pozemky s povolením na dobývanie ložiska nevyhradeného nerastu	5-násobok najnižšej ročnej SD určenej vo VZN
pozemky, na ktorých sa nachádzajú zariadenia na výrobu elektriny zo slnečnej energie a pozemok, na ktorom sa nachádza transformačná stanica alebo predajný stánok	

*Zdroj: vlastné spracovanie na základe zákona č. 582/2004 Z. z. o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady v znení neskorších predpisov.*

<sup>43</sup> Zákon č. 582/2004 Z. z. o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady v znení neskorších predpisov. Dostupné na: <https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/2011/460/20121201> [cit. 2020.29.11].

Samotný výpočet dane z pozemkov je jednoduchý. Prestavuje súčin základu dane a sadzby dane konkrétneho druhu pozemku. Daň z pozemkov predstavuje druhý najväčší podiel príjmu z dane z nehnuteľností. V roku 2019 obce na území Slovenskej republiky vyzbierali na dani z pozemkov 100 271 760,44 eur, čo predstavovalo 27 % celkových príjmov dane z nehnuteľností.

Daňovníkom dane z pozemkov môže byť podľa zákona vlastník pozemku, správca pozemku uvedený v katastri nehnuteľností, FO alebo PO, ktorej boli pridelené náhradné pozemky za účelom obhospodarovania alebo nájomca v prípade jednej z troch existujúcich podmienok. Nájomný vzťah trvá minimálne 5 rokov a nájomca je zapísaný v katastri, ide o nájom pozemkov v správe Slovenského pozemkového fondu, prípadne je daňovník nájomcom náhradných pozemkov. Ak daňovníka nie je možné určiť na základe predchádzajúcich údajov, daňovníkom je skutočný užívateľ pozemku. V situácii, kedy je pozemok vo vlastníctve viacerých spoluvlastníkov, každý je daňovníkom do výšky podielu vlastníctva pozemku.<sup>44</sup>

#### *1.4.2 Daň zo stavieb*

Tak ako pri dani z pozemkov, aj pri dani zo stavieb sa riadime rovnakým zákonom. Predmetom dane zo stavieb sú:<sup>45</sup>

1. stavby na bývanie a drobné stavby, ktoré majú doplnkovú funkciu pre hlavnú stavbu,
2. stavby na pôdohospodársku produkciu, skleníky, stavby pre vodné hospodárstvo, stavby využívané na skladovanie vlastnej pôdohospodárskej produkcie vrátane stavieb na vlastnú administratívu,
3. chaty a stavby na individuálnu rekreáciu,
4. samostatne stojace garáže,
5. stavby hromadných garáží,
6. stavby hromadných garáží umiestnené pod zemou,
7. priemyselné stavby, stavby slúžiace energetike, stavby slúžiace stavebníctvu, stavby využívané na skladovanie vlastnej produkcie vrátane stavieb na vlastnú administratívu,

---

<sup>44</sup> Spracované podľa zákon č. 582/2004 Z. z. o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady v znení neskorších predpisov. Dostupné na: <https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/2011/460/20121201> [cit. 2020.29.11].

<sup>45</sup> Tamtiež.

8. stavby na ostatné podnikanie a na zárobkovú činnosť, skladovanie a administratívu súvisiacu s ostatným podnikaním a so zárobkovou činnosťou,
9. ostatné stavby neuvedené vyššie.

Všetky stavby podliehajúce dani zo stavieb sa musia nachádzať na území Slovenskej republiky, mať jedno prípadne viac nadzemných alebo podzemných podlaží a byť spojené so zemou pevným základom prípadne ukotvené pilótami.<sup>46</sup> Pri zdanení stavieb sa do úvahy neberie kolaudácia, zdaňuje sa každá stavba, ktorá sa začala, prípadne prestala užívať. Na rozdiel od pozemkov, pre stavby nie je rozhodujúce zaradenie stavby v katastre nehnuteľností, ale skutočný účel užívania.

Základ dane predstavuje výmera zastavanej plochy vyjadrená v m<sup>2</sup>. Za zastavanú plochu sa považuje pôdorys stavby na úrovni najrozsiahlejšej nadzemnej časti stavby. Prečnievajúca časť strešnej konštrukcie nie je súčasťou zastavanej plochy. Pri stavbe hromadných garáží, ktorá je umiestnená pod zemou sa za zastavanú plochu berie pôdorys najrozsiahlejšej podzemnej časti.<sup>47</sup>

Ročná sadzba dane je v zákone stanovená vo výške 0,033 eur za každý aj začatý m<sup>2</sup> zastavanej plochy. Tak ako aj pri dani z pozemkov môže sadzbu dane obec upraviť prostredníctvom VZN. Sadzba dane môže byť taktiež rozdielna pre jednotlivé druhy stavieb, ako aj jednotlivé katastrálne územia. Maximálna sadzba dane môže dosiahnuť 10-násobok najnižšej ročnej sadzby dane zo stavieb určenej vo VZN.

Výpočet dane zo stavieb ovplyvňujú predovšetkým dva aspekty, a to počet podlaží a počet účelov, na základe ktorých je stavba zriadená. Najčastejšie sa stretávame s účelom bývania, podnikania, individuálnej rekreácie a pod.

*Tabuľka č. 4: Výpočet sadzby dane zo stavieb*

Počet podlaží	Počet účelov použitia	Výpočet dane
jednopodlažná stavba	jeden	ZD * ročná SD
viacpodlažná stavba	jeden	ZD * ročná SD + [(počet podlaží * príplatok za podlažie)]
jednopodlažná/viacpodlažná stavba	viac ako jeden	súčet pomerných častí dane

*Zdroj: vlastné spracovanie na základe zákona č. 582/2004 Z. z. o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady v znení neskorších predpisov.*

<sup>46</sup> Spracované podľa zákon č. 582/2004 Z. z. o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady v znení neskorších predpisov. Dostupné na: <https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/2011/460/20121201> [cit. 2020.29.11].

<sup>47</sup> Zákon č. 582/2004 Z. z. o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady v znení neskorších predpisov. Dostupné na: <https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/2011/460/20121201> [cit. 2020.29.11].

V prípade viacpodlažnej stavby môže správca dane stanoviť výšku príplatku najviac do výšky 0,33 eur za každé podzemné aj nadzemné podlažie s výnimkou prvého nadzemného podlažia. V prípade neurčenia poplatku za podlažie sa pri výpočte od tohto poplatku abstrahuje.

Ak ide o viacúčelové stavby, pre ktoré určila obec rôzne sadzby dane v závislosti od účelu, sa daň zo stavieb vypočíta ako súčet pomerných častí dane. V praxi sa najčastejšie stretávame s pomernými časťami dane zo stavieb určenými na bývanie, poľnohospodársku produkciu, iné podnikanie a pod. Takúto pomernú časť stanovíme na základe súčinu zastavanej plochy stavby, pomernej časti základu dane podľa účelu využitia stavby a ročnej sadzby dane. Ak ide o viacpodlažnú stavbu, výpočet sa nám rozšíri už o spomínaný súčin počtu podlaží a príplatku za podlažie. Pomerná časť základu dane podľa účelu využitia stavby sa vypočíta ako pomer podlahovej časti stavby konkrétneho účelu a celkovej podlahovej plochy stavby.<sup>48</sup>

Daňovníkom dane zo stavieb môže byť vlastník stavby a správca stavby vo vlastníctve obce alebo VÚC. V prípade, že je stavba vo vlastníctve Slovenského pozemkového fondu, môže byť daňovníkom aj nájomca. Ak nemožno určiť daňovníka na základe predchádzajúcich informácií, daňovníkom sa stáva skutočný užívateľ stavby. Dochádza aj k situáciám, kedy viacero vlastníkov stavby je zároveň aj daňovníkmi, v tomto prípade je každý daňovníkom do mieri v akej je vlastníkom stavby. V prípade, že sa spoluvlastníci dohodnú, môže ich zastupovať jeden z nich a ostatní budú za daň ručiť do výšky svojho podielu na dani.<sup>49</sup>

### *1.4.3 Daň z bytov*

Predmetom dane je v tomto prípade na základe určenia zákona o miestnych daniach byt alebo nebytový priestor v bytovom dome, v ktorom sa nachádza minimálne jeden byt alebo nebytový priestor vo vlastníctve fyzickej prípadne právnickej osoby. V prípade nesplnenia podmienky vlastníctva, bytový dom podlieha dani zo stavieb. Nebytový priestor možno zjednodušene charakterizovať ako byt alebo časť v bytovom dome neslúžiaca na bývanie.<sup>50</sup> Základ dane z bytov predstavuje výmera podlahovej plochy bytu alebo

---

<sup>48</sup> Spracované podľa SCHULTZOVÁ, A. – kolektív, Daňovníctvo – *Daňová teória a politika 1*. 2018, 156 s.

<sup>49</sup> Zákon č. 582/2004 Z. z. o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady v znení neskorších predpisov. Dostupné na: <https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/2011/460/20121201> [cit. 2020.29.11].

<sup>50</sup> Tamtiež.

nebytového priestoru v m<sup>2</sup>, do ktorej nezahŕňame plochu lodžie ani balkónu. Zarátavame každý, aj začatý m<sup>2</sup>.<sup>51</sup>

Ročná sadzba dane je vo výške 0,033 eur za každý aj začatý m<sup>2</sup> a je ju možné korigovať prostredníctvom VZN, avšak jej výška nesmie presiahnuť 10-násobok najnižšej ročnej sadzby dane z bytov, ako aj z nebytových priestorov v prípade nebytového priestoru.<sup>52</sup>

Samotný výpočet dane je už jednoduchý. Ide o súčin základu dane a ročnej sadzby dane.

Daňovníkom môže byť vlastník, správca bytu alebo nebytového priestoru vo vlastníctve obce alebo VÚC a spoluvlastník. V prípade viacerých spoluvlastníkov, ktorí sú aj daňovníci sa postupuje rovnako ako v prípade spoluvlastníkov stavby, avšak s aplikáciou na byt alebo nebytový priestor.<sup>53</sup>

Objasnenie si základných osobitostí jednotlivých čiastkových daní dane z nehnuteľností je nevyhnutné pre pochopenie ich postavenia ako daňových príjmov miestnej samosprávy v posledných rokoch. Medzinárodné inštitúcie Slovensku odporúčajú znižovať daňové a odvodové zaťaženie práce, najmä pre nízko-príjmových zamestnancov. Výpadok príjmov sa môže nahradiť zvýšením príjmov z menej škodlivých daní, ako sú daň z nehnuteľností, spotrebné dane na alkohol a environmentálne dane.<sup>54</sup> Dlhodobou témou ostáva aj prechod na hodnotové zdanenie nehnuteľností, ktoré v súčasnosti na Slovensku generujú len zanedbateľný príjem v porovnaní s ostatnými štátmi EÚ. Najvyšší podiel na celkovom výnose prináša daň zo stavieb. Potom nasleduje daň z pozemkov a daň z bytov a nebytových priestorov predstavuje najmenší podiel. Hoci daň z bytov a nebytových priestorov tvorí najnižší podiel, rast jej celkového výnosu za posledné roky stúpa najrýchlejšie. K rastu výnosu v porovnaní so zvyšnými dvoma daňami výrazne prispieva rast základu dane. Celková výmera podlahovej plochy bytov a nebytových priestorov v priemere rástla 5,3 % ročne, zatiaľ čo výmera zastavenej plochy stavieb rástla v priemere len 0,6 % ročne a prírastok základu dane z pozemkov dosiahol 0,8 % ročne. Rast príjmov z

---

<sup>51</sup> Zákon č. 582/2004 Z. z. o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady v znení neskorších predpisov. Dostupné na: <https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/2011/460/20121201> [cit. 2020.29.11].

<sup>52</sup> Zákon č. 582/2004 Z. z. o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady v znení neskorších predpisov. Dostupné na: <https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/2011/460/20121201> [cit. 2020.29.11].

<sup>53</sup> Zákon č. 582/2004 Z. z. o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady v znení neskorších predpisov. Dostupné na: <https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/2011/460/20121201> [cit. 2020.29.11].

<sup>54</sup> Zelená zelenému zdaňovaniu. Dostupné na: <https://www.minzp.sk> [cit. 2020.30.11].

daní z nehnuteľností bol do veľkej miery dosiahnutý rastom sadzieb. Tým, že základ daní z nehnuteľností nie je nijak indexovaný na nominálnu veličinu, bez pravidelného zvyšovania sadzieb by postupne dochádzalo k znižovaniu podielu výnosu daní z nehnuteľností na celkových daňových príjmoch. Preto správcovia dane pravidelne aktualizujú výšku sadzieb pre jednotlivé typy zdaniteľných nehnuteľností.<sup>55</sup>

#### *1.4.4 Aktuálny trend zvyšovania dane z nehnuteľností v SR*

O dani z nehnuteľností sa niektorí odborníci vyjadrujú ako o trinástej komnate príjmov samosprávy. Pre vysvetlenie možno označiť prípad, kedy už v deväťdesiatych rokoch na územie Slovenska zavítali vedci z USA za účelom skúmania finančnej situácie samospráv. Odborníci z vyspelejších demokratických krajín boli prekvapení, prečo sú na území Slovenska zavedené takéto nízke sadzby dane z nehnuteľností. Vo vyspelých krajinách predstavuje táto daň jeden z najvýznamnejších, ak nie najvýznamnejší príjem samospráv. Ako dôvod bolo uvedené, že domy, záhrady, vinice a role sú aj vo vlastníctve ľudí, ktorí sú životnou úrovňou, mierou príjmov a výdavkov na hranici chudoby. Na to, aby aj naša krajina uvažovala o spôsobe ako zabezpečiť aby daň z nehnuteľností predstavovala jeden z najvýznamnejších zdrojov samosprávy, si vyžadovalo čas a postupnosť.<sup>56</sup> V súčasnosti dochádza k zvyšovaniu dane a predpokladá sa, že tak tomu bude aj v priebehu najbližších rokov, avšak najväčším dôvodom je problém narastajúcich výdavkov samospráv, ktoré nie je možné z doterajších zdrojov pokryť. V súčasnosti sa samosprávy snažia, aby daň z nehnuteľností predstavovala príjem, ktorý zachráni súčasnú finančnú situáciu miest a obcí. Do budúcnosti by bolo určite prínosné, ak by sa samospráva zamerala na daň z nehnuteľností ako na príležitosť, ktorá umožňuje rozvoj samotnej obce a kvality života jej občanov.

MF SR v minulosti uvažovalo aj o prechode k systému zdaňovania, ktorý by vychádzal z trhovej hodnoty nehnuteľností. K tejto daňovej reforme sa nepristúpilo. Zavedenie dane z nehnuteľností na hodnotovom princípe sa javilo nevhodné najmä z dvoch dôvodov. Prvým bol fakt, že zdaňovanie stavieb a bytov podľa hodnoty znamená, že čím je vyššia hodnota stavby alebo bytu, tým je vyššia daň. Takže čím viac daňovník investuje do stavby, tým musí platiť vyššiu daň. Daň z nehnuteľností podľa hodnotového systému nepodporuje, ale naopak, tlmí investície. Druhý argument sa týkal spôsobu vyčíslenia hodnoty nehnuteľností. Vyčíslenie hodnoty nehnuteľnosti je možné prostredníctvom znaleckých posudkov alebo podľa určitého systému oceňovania nehnuteľností. Podľa

---

<sup>55</sup> Daňový report MF SR 2018. Dostupné na: <https://www.mfsr.sk/sk/> [cit. 2020.30.11].

<sup>56</sup> BRIESTENSKÝ L. *Sprevodca miestnou samosprávou*. 2018, s. 63.

uvažovanej koncepcie by sa jednalo o nesmierne drahý systém ocenenia nehnuteľností. Bolo by nutných jednorazovo cca 2,5 miliónov znaleckých posudkov a potom každoročne cca 250 tisíc, čo by predstavovalo v porovnaní s doterajšími 50 tisícami znaleckých posudkov ročne značné navýšenie. Zároveň by boli nutné komplikované pravidlá zohľadňujúce minimálne vek, lokalitu a druh stavby pre vyčíslenie hodnoty, ktoré by aj tak vytvárali veľký priestor pre rôzne spory. Daňovník by sa snažil vyčísliť čím nižšiu hodnotu a správca dane naopak, čím vyššiu, ako základ pre zdanenie. Napríklad zohľadniť renováciu bytu, ktorá výrazne zvýši jeho hodnotu by bolo bez znaleckého posudku takmer nemožné.<sup>57</sup>

Zákon o miestnych daniach na jednej strane konkrétne určuje sadzby dane z nehnuteľností, no na strane druhej umožňuje obciam stanoviť sadzby dane z nehnuteľností odlišne. V praxi túto možnosť väčšina obcí využíva. V roku 2020 očakávali obce výraznejší pokles príjmov. Očakávanie sa v priebehu roka naplňalo, najmä čo sa týka podielovej dane z príjmov fyzických osôb, z ktorej je obciam poukazovaných 70 %. Za očakávaním nižších príjmov stálo zvýšenie nezdaniteľnej časti základu dane na daňovníka a znížená 15 percentná sadzba dane z príjmov pre daňovníka, ktorého výška príjmov, respektíve výnosov nepresiahne za zdaňovacie obdobie 100 000 eur. Tieto dôvody sa však v najväčšej miere pretavia do príjmov na konci zdaňovacieho obdobia. Ďalšími dôvodmi, ktoré predpovedali zvýšenie nákladov obcí boli prijaté legislatívne zmeny v súvislosti s už spomínanou chodníkovou novelou, rekreačné poukazy, ako aj zvyšovanie pedagogických zamestnancov a zamestnancov v sociálnej oblasti a pod. Najvýraznejší vplyv na pokles príjmov v súčasnosti má aj vyčíňajúca pandémia.

Keďže obce už začiatkom roka očakávali výpadok v príjmoch, väčšina obcí sa rozhodla zvýšiť miestne dane za účelom zachovania doterajšej úrovne kvality služieb, ktoré poskytujú svojim občanom. Toto zvýšenie výrazne postihlo daň z nehnuteľností. Okrem udržania kvality služieb, sa samosprávy snažia zabezpečiť zvyšovaním dane z nehnuteľností finančné zdroje, ktoré sú potrebné pre ich ďalší rozvoj a realizáciu nových projektov a plánov. Daň z nehnuteľností je daňou, ktorej rast bude každým rokom viac očakávaný najmä v mestách a obciach s vysokým ekonomickým potenciálom a zastavanosťou.

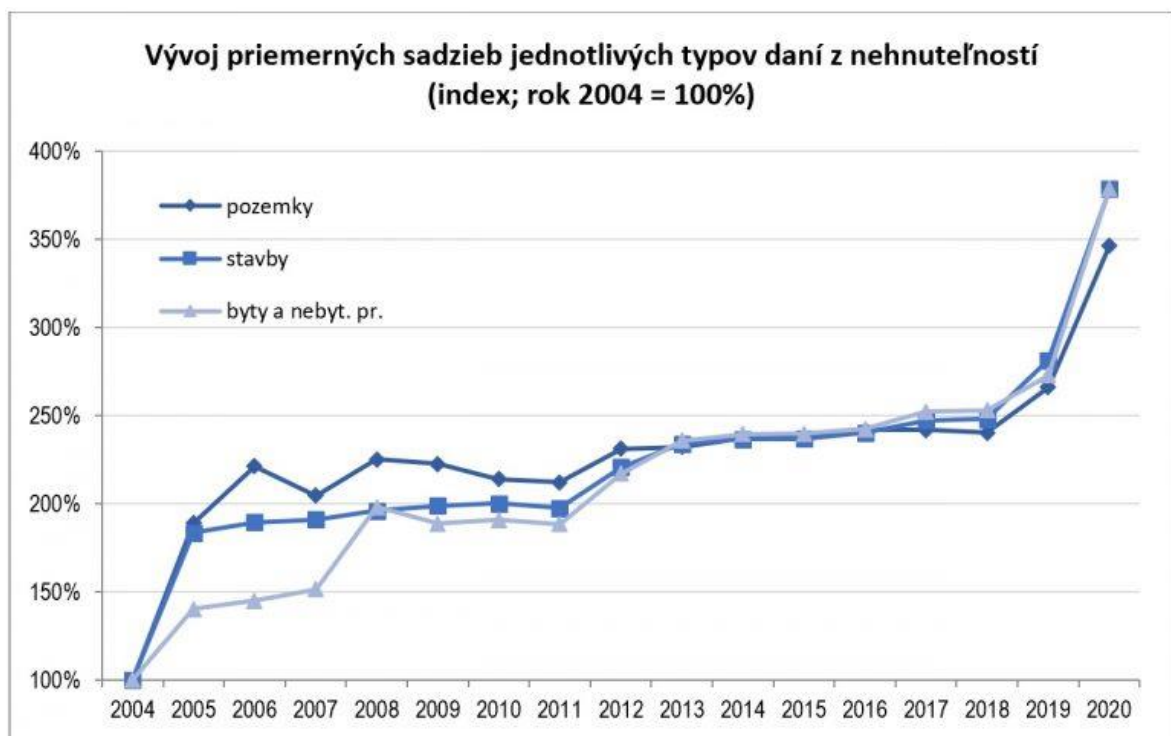
Každoročne v parlamente prechádzajú novely zákonov, ktorých prijatie má značný dopad na rozpočet miestnej samosprávy. Náklady, ktoré vznikajú častokrát nie sú kompenzované zvýšením príjmov, respektíve novými zdrojmi, ktoré plynú do rozpočtov miest a obcí.

---

<sup>57</sup> Posilnenie finančnej autonómie miest a obcí. Dostupné na: <https://www.komunal.eu/> [cit. 2020.30.11].

V roku 2019 pribudlo prijatých noviel v súvislosti s výkonom miest a obcí značný počet. Nová chodníková novela prispela k presunu zodpovednosti za údržbu chodníkov počas zimných mesiacov na mestá a obce. Obеды „zadarmo“ v školách a školských zariadeniach, ktoré zaraďujeme medzi originálne kompetencie. Školské jedálne predstavujú originálnu kompetenciu, ktorá je financovaná z podielových daní územnej samosprávy v oblasti vzdelávania, taktiež predstavujú nové výdavky, ktoré mestám a obciam vznikli. Nevyhnutné bolo začať riešiť povinnosti vyplývajúce z novely o základných požiadavkách na bezpečnosť detských ihrísk. Taktiež došlo k navýšeniu plátov v samospráve. Navýšenie výdavkov predstavovalo státisíce eur v rozpočtoch menších obcí a milióny eur v prípade krajských miest.

Graf č. 4: Vývoj sadzieb dane z nehnuteľností v SR



Zdroj: graf zostavený na základe analýzy Podnikateľskej aliancie Slovenska dostupný na: <https://www.alianciapas.sk/2020/02/07/dane-z-nehnutelnosti-sa-zvysili-takmer-vsade-v-mnohych-mestach-radikalne-poplatok-za-rozvoj-zaviedli-dalsie-mesta-2/>.

Na grafe vidíme vývoj jednotlivých typov daní z nehnuteľností a ich daňových sadzieb za posledných 16 rokov. Všetky tri dane za posledné dva roky zaznamenali rapidný nárast, čo sa očakáva aj v nasledujúcich rokoch. Dôvody, ktoré stoja za takýmto zvýšením sme uviedli už vyššie. Teraz sa pozrieme na to, ktoré mestá zaznamenali najvyššie, a ktoré najnižšie zvýšenie daňových sadzieb.

Najväčší nárast zaznamenala Ilava (112,49 %), Košice (110,44 %) a Trnava (109,26 %). Zmeny pocítili aj obyvatelia východoslovenských miest Kežmarku a Popradu (priemerný nárast 95 %). Najnižšie zmeny bez ohľadu na mestá, ktoré sadzby nezmenili, uskutočnili Topoľčany (2,05 %), Humenné (2,08 %), Krupina (3,66 %) a Žiar nad Hronom (8,80%).<sup>58</sup>

Mesto Ilava odôvodnilo výrazné zvýšenie dane najmä pre výpadok príjmov z výberu DPFO, keďže v roku 2020 sa nezdaniateľná časť základu dane zvyšuje z 19,2-násobku životného minima na 21-násobok. Aj tu môžeme sledovať nožnicový efekt, kedy sa na jednej strane zvýši čistý príjem pracujúcich, no na strane druhej to prinesie ukrátenie rozpočtov samospráv zhruba o 150 miliónov ročne.<sup>59</sup> Mesto zvýšilo jednotlivé sadzby dane nasledovne:

*Tabuľka č. 5: Zmeny jednotlivých sadzieb dane z nehnuteľností v meste Ilava*

Sadzba dane	2019	2020
Pôdohospodárske stavby	0,20 €	0,26 €
Priemyselné stavby	2,50 €	3,00 €
Stavby na ostatné podnikanie	2,50 €	3,00 €
Byty	0,20 €	0,26 €
Nebytové priestory	0,38 €	3,00 €
Chaty	0,80 €	0,96 €
Garáže	0,66 €	0,80 €
Ostatné stavby	1,00 €	1,20 €

*Zdroj: vlastné spracovanie na základe údajov dostupných na: <https://www.alianciapas.sk/>.*

Mesto Košice zas argumentovalo, že sa daň z nehnuteľností nezvyšovala 7 rokov a príjmy od roku 2013 predstavujú každoročne približne 20 miliónov eur. Na druhej strane výdavky Košiciam za posledných 7 rokov vzrástli o 95 miliónov eur. Taktiež sa mesto odvoláva na novely prijaté v roku 2019. Navýšenie dane by malo do rozpočtu priniesť o 11 miliónov eur viac. Mesto však avizovalo, že na vykrytie všetkých výdavkov mu chýba 20 miliónov, takže toto zvýšenie nepokryje všetky výdavky.

V Trnave ide o rovnaké dôvody, ako v dvoch predchádzajúcich mestách. Ak chcú mestá zabezpečiť minimálne rovnakú úroveň služieb svojim občanom ako doposiaľ, je

<sup>58</sup> Nárast dane z nehnuteľností. Dostupné na: <https://www.alianciapas.sk/> [cit. 2020.29.11].

<sup>59</sup> VZN č. 1/2012 o miestnych daniach na území mesta Ilava. Dostupné na: <https://www.ilava.sk> [cit. 2020.30.11].

potrebné navýšiť príjmy do rozpočtu. Mesto garantovalo, že všetky výnosy z dane z nehnuteľností použije na rozvoj mesta. Zameria sa na školy, cestnú infraštruktúru, športoviská a rekonštrukciu priestorov určených verejnosti.<sup>60</sup>

Ak mesto alebo obec svojich obyvateľov informuje o spôsobe použitia finančných prostriedkov plynúcich z dane z nehnuteľností a skutočne ich použije na účely zvyšujúce kvalitu života občanov, občania takéto navýšenie sadzieb príjmu ústretovejšie.

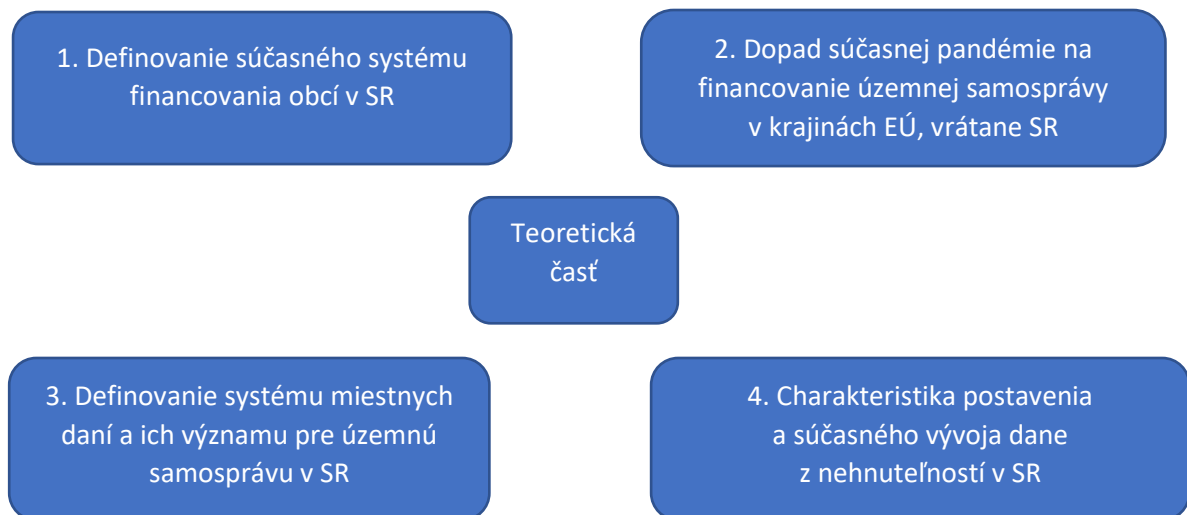
---

<sup>60</sup> Oficiálna webová stránka mesta Trnava. Dostupné na: <https://www.trnava.sk/sk> [cit. 2020.30.11].

## 2. Cieľ práce

Diplomová práca si za hlavný cieľ kladie vymedziť postavenie a význam dane z nehnuteľností v rozpočtoch samospráv s aplikáciou trhového modelu zdaňovania bytov v meste Snina. Počas zostavovania diplomovej práce sme pracovali zároveň na parciálnych cieľoch, ktoré sú súčasťou procesu naplnenia hlavného cieľa.

*Graf č. 5: Parciálne ciele teoretickej časti práce*

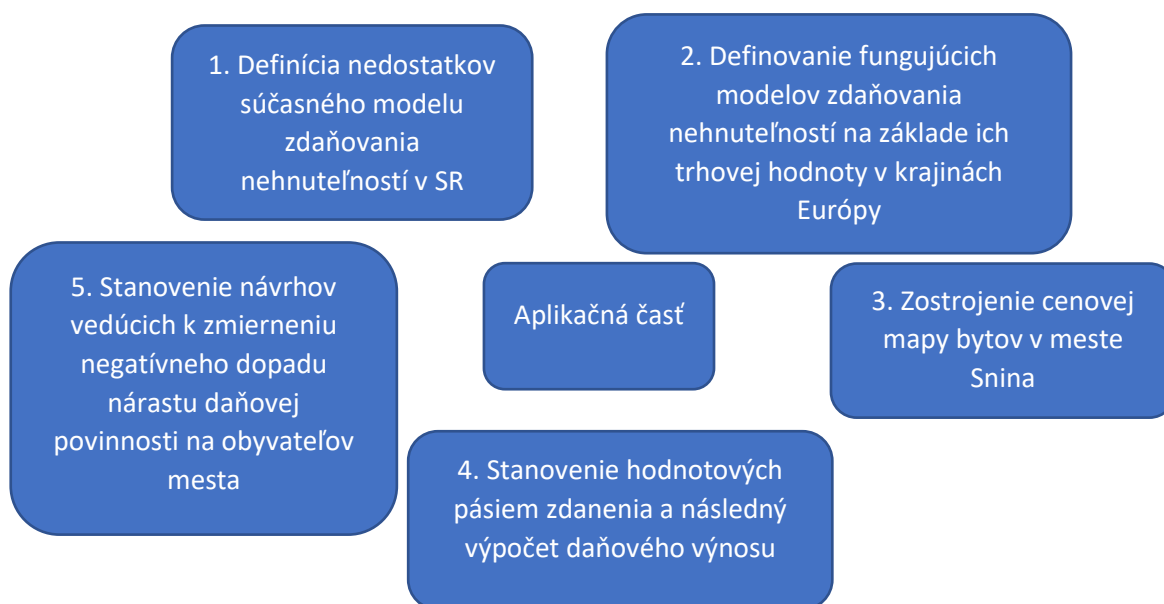


*Zdroj: vlastné spracovanie.*

V prvom rade bolo potrebné definovať súčasný systém financovania miestnej samosprávy a význam jednotlivých zdrojov, ktoré miestna samospráva má v rámci systému financovania k dispozícii. Osobitne sme sa venovali súčasnej pandémie a jej dopadu na systém financovania miestnej samosprávy vo vybraných krajinách Európy, vrátane Slovenskej republiky.

Následne sme sa zamerali na vysvetlenie problematiky týkajúcej sa miestnych daní Slovenskej republiky, ich významu pre miestnu samosprávu z pohľadu viacerých autorov, ako aj problematike podielu majetkových daní na HDP jednotlivých krajín Európskej únie. V druhej polovici teoretickej časti práce sme analyzovali všetky tri typy daní z nehnuteľností z pohľadu príjmu miestnej samosprávy a zakončili sme túto časť analýzou rastúceho trendu všetkých troch typov daní za posledné roky na území Slovenskej republiky.

Graf č. 6: Parciálne ciele aplikačnej časti práce



Zdroj: vlastné spracovanie.

Aplikačná časť, v ktorej sme aplikovali trhový model zdanenia bytov v meste Snina a následne analyzovali dopad zavedenia modelu, obsahovala ďalšie parciálne ciele. V úvode aplikačnej časti sme sa venovali nedostatkom súčasného systému zdaňovania nehnuteľností v Slovenskej republike. Nevyhnutnou súčasťou aplikačnej časti bola analýza fungujúcich modelov zdanenia nehnuteľností na základe ich trhovej hodnoty vo vybraných štátoch Európy. Súčasťou týchto krajín bol aj Cyprus, z ktorého modelu sme vychádzali pri zostrojovaní vlastného modelu zdanenia bytov.

Zostrojenie modelu zdanenia bytov na základe ich trhovej hodnoty na území mesta Snina pozostávalo z dôležitých parciálnych cieľov. Ako prvé sme analyzovali súčasný systém zdaňovania nehnuteľností v meste Snina. Druhým cieľom v rámci procesu zostavovania modelu bolo vytvorenie cenovej mapy mesta Snina. Výsledkom bola cenová mapa 24 typov bytov, ktorá zahŕňala dvojizbové a trojizbové byty v rôznych lokalitách mesta a v jednom z troch možných súčasných stavov. Po zostrojení cenovej mapy sme určili jednotlivé hodnotové pásma nehnuteľností, ku ktorým prislúchala rôzna výška ročnej daňovej sadzby. Daňový výnos, ktorý by nám aplikácia nového systému zdanenia priniesla, sme porovnali s daňovým výnosom 24 bytov cenovej mapy, ktorý sme vypočítali prostredníctvom súčasného modelu zdanenia. Posledným parciálnym cieľom v aplikačnej časti bolo určenie návrhov riešení, ktoré by zmiernili negatívne dopady nárastu daňovej povinnosti obyvateľstva v súvislosti so zavedením systému zdaňovania bytov na základe ich trhovej hodnoty.

### 3. Metodika práce a metody skúmania

Za vypracovaním diplomovej práce stojí viacero využitých metód. V rámci prípravnej fázy sme sa zamerali na zber dostupnej literatúry a materiálov, ktoré sme následne študovali. Prevažná časť informácií týkajúca sa systému financovania miestnej samosprávy a postavenia majetkových daní, ako aj daní z nehnuteľností, bola čerpaná z platnej slovenskej legislatívy. V rámci teoretickej a aplikačnej časti bola použitá okrem domácej aj zahraničná literatúra a vedecké články mapujúce súčasnú situáciu. Pri výbere podstatných informácií a selektovaní získaných údajov bola použitá metóda abstrakcie.

Metóda analýzy bola predovšetkým v rámci aplikačnej časti práce použitá viacnásobne. Analyzovali sme negatíva súčasného systému zdaňovania nehnuteľností na Slovensku a systémy zdaňovania nehnuteľností na základe ich trhovej hodnoty na Cypre, v Estónsku a Španielsku. V neposlednom rade bola použitá analýza dopadu realizácie nového systému zdanenia bytov na základe ich trhovej hodnoty v meste Snina. Metóda komparácie bola použitá pri porovnaní trhového modelu zdanenia v meste Snina so súčasným systémom zdanenia, čo zahŕňalo aj komparáciu výšky výnosov týchto dvoch systémov.

Medzi ďalšie štatistické metódy použité v diplomovej práci zaradujeme tabuľkové a grafické spracovanie, ktoré možno nájsť v teoretickej aj aplikačnej časti. V teoretickej časti mali svoje využitie pri poukázaní na výšku príjmov obcí za rok 2019, výšku podielu výnosu majetkových daní na HDP krajín Európskej únie, ako aj pre lepšiu prehľadnosť pri definovaní predmetu a jednotlivých sadzieb všetkých druhov daní z nehnuteľností. V aplikačnej časti sme tabuľky a grafy využili predovšetkým v rámci aplikácie modelu zdaňovania bytov v meste Snina, za účelom čo najlepšej zrozumiteľnosti zrealizovaných postupov vedúcich k výpočtu daňového výnosu a porovnaní v rámci modelu.

## 4. VÝSLEDKY PRÁCE A DISKUSIA

Na základe uvedených informácií v teoretickej časti práce, sme sa dopracovali k obrazu súčasného systému zdaňovania nehnuteľností na území Slovenskej republiky. Tento systém takmer v nezmenenej podobe funguje už od roku 2005 v súvislosti s účinnosťou zákona o miestnych daniach, ktorý prišiel s úpravou dane z nehnuteľností, dovedty štátnou daňou.<sup>61</sup> Obce majú v porovnaní s obdobím pred rokom 2005 väčší rozsah kompetencií, ktoré ovplyvňujú ich výnosy zo zdanenia nehnuteľností, najmä čo sa týka určovania daňových sadzieb. V súčasnosti prešlo od zásadnej reformy takmer 16 rokov a systém je častokrát označovaný za zastaralý a podlieha kritike aj kvôli svojim negatívam. Slovenská republika plánuje zmeniť súčasný systém zdanenia nehnuteľností a začať zdaňovať nehnuteľnosti na základe ich trhovej hodnoty. Možnosti, ktoré takýto systém môže poskytnúť či už v rámci optimistického, prípadne negatívneho dopadu, si rozanalyzujeme na základe modelu aplikovaného na systém zdanenia nehnuteľností v meste Snina.

### 4.1 Negatíva súčasného systému zdanenia nehnuteľností

Jednou z hlavných kritík súčasného systému zdaňovania nehnuteľností sú nízke výnosy Slovenskej republiky v porovnaní s ostatnými štátmi Európskej únie, ako aj priemerom OECD, čo sme mali možnosť vidieť aj v rámci teoretickej časti práce. Podiel výnosu dane z nehnuteľností Slovenskej republiky za rok 2018 tvorí 0,4 % hrubého domáceho produktu. Priemer OECD je 1,856 %.<sup>62</sup> Slovenskej republike odporúčajú viaceré inštitúcie, ako Európska komisia a OECD, presunúť daňové zaťaženie práce na dane označované ako menej škodlivé, medzi nimi aj daň z nehnuteľností.<sup>63</sup>

Za značnou samostatnosťou obcí v oblasti výšky vyrubenej dane z nehnuteľností stojí očakávanie, že obce sa svoje potreby budú snažiť pokryť prvotne prostredníctvom vlastných príjmov a následne poskytnutých dotácií. I keď Slovenská republika zaznamenala od roku 2004 neustály rast priemerných sadzieb jednotlivých typov daní z nehnuteľností, v porovnaní s ostatnými krajinami tento zdroj príjmu nevyužívame dostatočne. Obce a mestá tento stabilný zdroj príjmov nevyužívajú ako hlavný zdroj financovania svojich

---

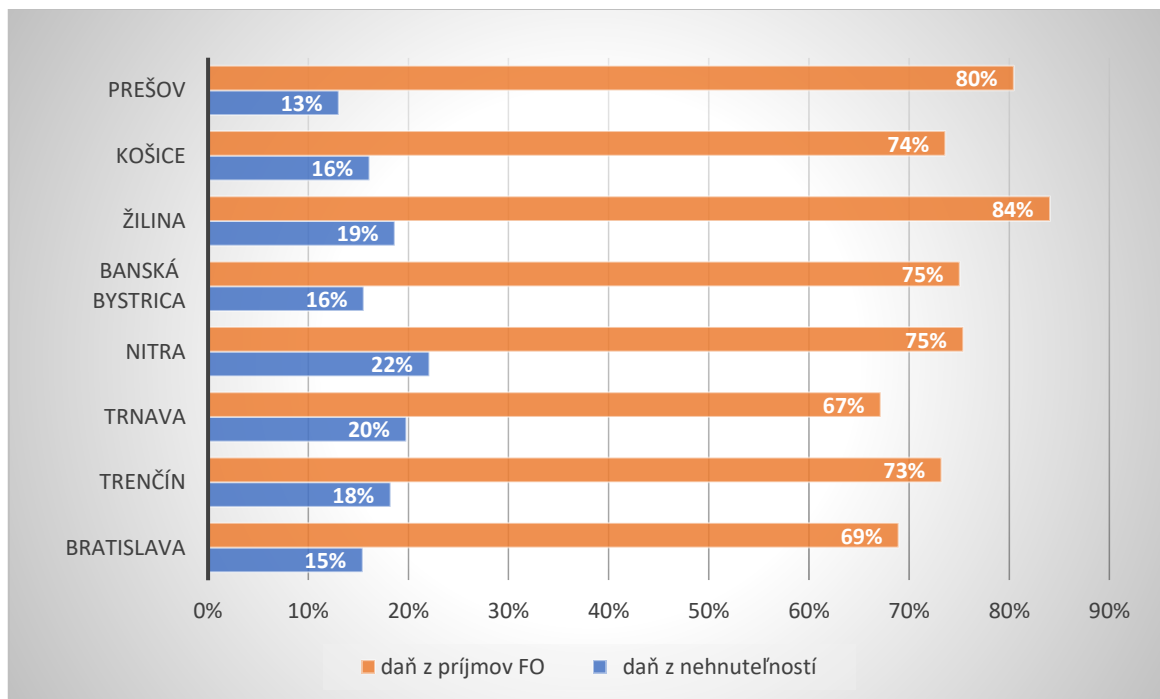
<sup>61</sup> ČERVENÁ, Karolína – VARTAŠOVÁ, Anna. *Štátne stimuly v oblasti zdaňovania (s akcentom na zdaňovanie z nehnuteľností)*. 2019, s. 127.

<sup>62</sup> Podiel výnosu dane z nehnuteľností na HDP krajín EÚ. Dostupné na: <https://data.oecd.org/tax/tax-on-property.htm#indicator-chart>. [cit. 2021.10.02].

<sup>63</sup> BABČÁK, Vladimír. *Zamyslenie sa nad daňovou politikou (Slovenska/EÚ) z hľadiska jej vplyvu na daňové subjekty*. 2019, s. 37.

potrieb. Najväčší zdroj príjmu predstavuje podiel dane z príjmov fyzických osôb. Ako názorný príklad sme si zvolili krajské mestá.

Graf č. 7: Percentuálny podiel konkrétneho druhu dane na celkových daňových príjmoch krajských miest za rok 2019



Zdroj: vlastné spracovanie na základe údajov v záverečných účtoch za rok 2019 dostupných na oficiálnych webových stránkach krajských miest.

Z grafu vidíme, že podiel výnosu dane z nehnuteľností na celkových daňových príjmoch sa vo všetkých krajských mestách pohybuje od 15 % do 22 %. Potenciál tejto dane nie je plne využitý a mestá naďalej za svoj hlavný zdroj považujú daň z príjmov. V Žiline dosahuje daň z príjmov najvyšší podiel, a to 84 %, za Žilinou nasleduje s 80 % Prešov. V Banskej Bystrici a Nitre predstavuje daň z príjmov 75 % z celkových daňových príjmov, o percentuálny bod menej je to v Košiciach a o dva v Trenčíne. Na predposlednom mieste sa nachádza Bratislava so 69 % a v tesnom závесе stojí Trnava.

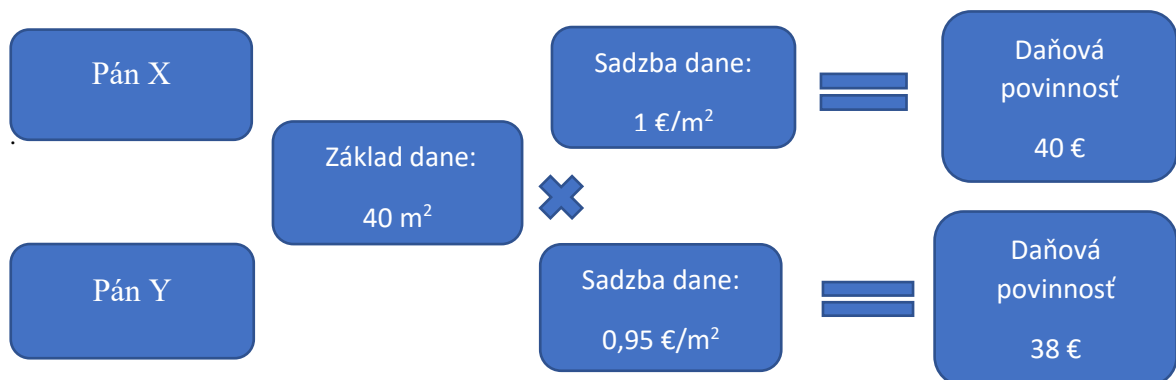
Súčasný systém je kritizovaný aj z pohľadu základu dane a nespravodlivosti v súvislosti s neodzrkadlením skutočnej hodnoty konkrétnej nehnuteľnosti, keďže sa do úvahy berie predovšetkým výmera. Dôvod tejto kritiky si znázorníme na krátkej modelovej situácii.

Pán X vlastní jednoizbový byt v Košiciach v blízkosti centra s rozlohou 40 m<sup>2</sup>. Byt je po kompletnej rekonštrukcii. Na základe súčasných štatistík je hodnota takéhoto bytu

v priemere 111 070 eur.<sup>64</sup> V mestskej časti Košice Západ na sídlisku Terasa vlastní jednoizbový byt pán Y, ktorého rozloha je rovnaká ako pri jednoizbovom byte pána X. Byt sa nachádza v stave po čiastočnej rekonštrukcii. Na základe súčasných štatistík založených na hodnotách predaných a nachádzajúcich sa rovnakých typoch nehnuteľností na realitnom trhu, respektíve nehnuteľností s podobnými parametrami, je hodnota jednoizbového bytu pána Y v priemere 72 081 eur.<sup>65</sup>

Mesto Košice ako správca dane stanovuje sadzbu dane z bytov nachádzajúcich sa v kategórii 1, ktorú predstavuje centrum Košíc, za každý aj začatý m<sup>2</sup> 1 euro. Byty nachádzajúce sa v kategórii 2, ktorými sú sídliskové časti mesta, podliehajú sadzbe vo výške 0,95 eur za m<sup>2</sup>. Aká je výška daňového bremena jednotlivých daňovníkov?

Schéma č. 1: Výpočet daňovej povinnosti



Zdroj: vlastné spracovanie na základe daňových sadzieb mesta Košice vo VZN č.132 o miestnych daniach, dostupného na oficiálnej stránke mesta.

Nastáva situácia, kedy daňovník, ktorý je vlastníkom hodnotnejšej nehnuteľnosti zaplatí len o niečo vyššiu daň, ako daňovník s menej hodnotnou nehnuteľnosťou. Ako vidíme v ilustratívnom príklade, pán Y vlastní nehnuteľnosť, ktorej hodnota je oproti nehnuteľnosti pána X nižšia o 38 989 eur, avšak medzi daňovými povinnosťami oboch daňovníkov predstavuje rozdiel len 2 eurá. Rozloha oboch bytov je rovnaká a daňový systém nezohľadňuje hodnotu nehnuteľnosti. Hoci mesto Košice ukladá nehnuteľnostiam vzhľadom od ich polohy nižšie daňové sadzby, v konečnom dôsledku ide o malý rozdiel. Ak by rozloha bytu pána X bola 38 m<sup>2</sup> a menej, daňové povinnosti oboch daňovníkov by boli rovnaké, alebo dokonca daňovník s nehnuteľnosťou vyššej trhovej hodnoty by platil menej.

Mestá a obce využívajú možnosť zavedenia diferencovanej sadzby vzhľadom na polohu danej nehnuteľnosti na základe miestnych podmienok. Okrem toho môžu ako

<sup>64</sup> Hodnota bytu bola odhadovaná na základe ponúk uvedených na oficiálnych stránkach realitných kancelárií Top reality, Nehnuteľnosti, AA Reality Košice.

<sup>65</sup> Tamtiež.

kritérium diferencovanej sadzby použiť aj účel využitia nehnuteľnosti. Výšku sadzby môže ovplyvniť aj počet podlaží a ak ide o pozemky, na základe informácií uvedených v prvej časti práce, berieme do úvahy aj hodnotu pozemku, hoci nejde o trhovú hodnotu.

V roku 2018 zaznamenala Slovenská republika rast stavebnej produkcie oproti predchádzajúcemu roku o viac ako 333 miliónov eur.<sup>66</sup> Okrem inžinierskych stavieb mala značný podiel aj výstavba bytov. Rast, ktorý pokračoval aj počas roka 2019, znížila vyčíňajúca pandémia a aj napriek tomu, že v apríli opäť výstavba nehnuteľností vzrástla, došlo k medziročnému zníženiu o 10,9 %.<sup>67</sup> S rastom produkcie vzrástli aj náklady na výstavbu a v konečnom dôsledku aj ceny nehnuteľností. Hoci v roku 2020 produkcia poklesla, ceny nehnuteľností rastú naďalej. Mestá a obce by mohli z tohto stavebného rozmachu vyťažiť, avšak aj vzhľadom na súčasný systém tak nekonajú.

## **4.2 Systém zdanenia nehnuteľností na základe trhovej hodnoty vo vybraných štátoch Európy**

V minulosti vláda Slovenskej republiky už viackrát uvažovala o nahradení súčasného systému zdaňovania nehnuteľností systémom, ktorý by bol založený na trhovom ocenení. V Národnom programe reforiem SR bolo trhovú oceňovanie skloňované najmä v rokoch 2012 až 2014 doplniť zdroj – Národný program reforiem. K zmene však nedošlo. Téma sa opäť otvorila v súčasnom období, kedy v programe Moderné a úspešné Slovensko MF SR predpokladá zavedenie zdanenia nehnuteľností na základe ich hodnoty v roku 2023. Program uvádza nevyhnutnosť zavedenia cenových máp a zároveň postupnú elektronizáciu katastra nehnuteľností.<sup>68</sup> Dôvody, ktoré stáli za neuskutočnením reformy v minulosti sme zhrnuli v rámci teoretickej časti. Prejsť na systém hodnotového zdanenia Slovensku odporúčajú aj medzinárodné inštitúcie. V rámci EÚ je tento systém zavedený už vo viacerých krajinách ako Bulharsko, Dánsko, Estónsko, Cyprus, Litva, Luxembursko, Španielsko a pod.

Ako špecifický príklad môžeme uviesť Cyprus. Cyperské zákony o nehnuteľnom majetku uvádzajú, že povinnosť zaplatiť daň majú všetci vlastníci nehnuteľností, bez ohľadu na to, či majú alebo nemajú trvalý pobyt na Cypre. Daň sa platí ročne, na základe celkovej hodnoty všetkých nehnuteľností zaznamenaných v mene daňovníka. Cyperská daň

---

<sup>66</sup> Ročenka slovenského stavebníctva 2019. Dostupné na: <https://www.mindop.sk/> [cit. 2021.10.02].

<sup>67</sup> Tamtiež.

<sup>68</sup> Moderné a úspešné Slovensko. Dostupné na: <https://www.mfsr.sk/sk/media/tlacove-spravy/predstavujeme-dokument-moderne-uspesne-slovensko.html> [cit. 2021.10.02].

z nehnuteľností sa počíta z trhovej hodnoty nehnuteľnosti, kde východiskové obdobie je 1. január 1980. Vlastníci, ktorých hodnota nehnuteľnosti je nižšia ako 12 500 eur, sú od dane oslobodení.<sup>69</sup>

Tabuľka č. 6: Sadzby dane z nehnuteľného majetku na Cypre

Posudzovaná majetková hodnota z roku 1980	Ročná sadzba dane z nehnuteľností	Kumulovaná daň (max.)
1 až 12 500 eur		0 €
12 501 až 40 000 eur	0,60 %	240 €
40 001 až 120 000 eur	0,80 %	880 €
120 001 až 170 000 eur	0,90 %	1 330 €
170 001 až 300 000 eur	1,10 %	2 760 €
300 001 až 500 000 eur	1,30 %	5 360 €
500 001 až 800 000 eur	1,50 %	9 860 €
800 001 až 3 000 000 eur	1,70 %	47 260 €
viac ako 3 000 000 eur	1,90 %	

Zdroj: vlastné spracovanie na základe údajov dostupných na: <https://www.pkf-cyprus-nicosia.com.cy/cyprus-tax-cyprus-property-transfer-fees/#sthash.vUnNwvXQ.dpbs>.

Majitelia nehnuteľností, ktorých hodnota nehnuteľnosti presahuje 12 500 eur nemajú nárok na oslobodenie do 12 500 eur. Suma zaplatenej dane sa vždy zakladá na celkovej hodnote všetkých nehnuteľností, ktoré sú zaregistrované na jedného daňovníka. Daňovník, ktorého nehnuteľnosť má hodnotu 60 000 eur zaplatí daň nasledovne:

- zo sumy 40 000 eur zaplatí daň:  $40\,000 * 0,006 = 240$  eur
- zo sumy 20 000 eur zaplatí daň:  $20\,000 * 0,008 = 160$  eur
- spolu predstavuje daňová povinnosť 400 eur.

Ak je rovnaká nehnuteľnosť napísaná na dvoch vlastníkov, každému bude vyrubená daň z výšku jeho podielu. Ak je vlastnícky podiel 50 % daňová povinnosť sa v prípade hodnoty nehnuteľnosti vo výške 60 000 vypočíta nasledovne:

- zo sumy 30 000 eur zaplatí daň:  $30\,000 * 0,006 = 180$  eur
- celková splatná daň oboma vlastníkmi je 360 eur.

Vláda následne koncom roka 2013 rozhodla, že má v úmysle pri zdaňovaní vychádzať zo súčasných hodnôt nehnuteľností a nie z ocenenia z roku 1980, a preto na tento účel vykonať precenenie v roku 2014. Pre rok 2016 platil záväzok, ktorý pokračoval v počítaní na základe hodnôt z roku 1980. V roku 2017 bola daň z nehnuteľného majetku platená

<sup>69</sup> Cyprus Immovable Property Taxes. Dostupné na: <https://www.savvacypirus.com/our-services/taxation-services/cyprus-immovable-property-taxes>. [cit. 2021.10.02].

daňovému úradu zrušená.<sup>70</sup> Avšak majitelia nehnuteľností sú povinní ročne platiť obciam a mestám za nehnuteľnosť, ktorá sa na ich území nachádza. Systém vychádza z trhového ocenenia k roku 1980 a sadzby sa v závislosti od každej obce pohybujú medzi 1 % až 2 %.<sup>71</sup> Teda sa zmenilo iba rozpočtové určenie dane z nehnuteľností?

Daň z nehnuteľností ad valorem zaviedlo aj Estónsko. Estónsko je známe svojím liberálnym a pomerne jednoduchým daňovým systémom. Na rozdiel od Slovenskej republiky v Estónsku je zdaňovaná len pôda. Daň z pozemkov je daň založená na zdaniteľnej hodnote pôdy vypočítanej estónskym daňovým a colným úradom na základe informácií získaných od príslušnej miestnej samosprávy a jej celá suma je zaplatená do rozpočtu miestnej samosprávy. Dani podliehajú dokonca aj verejné inštitúcie. Vylepšenie pôdy sa neberie do úvahy. Daň z pozemkov založenú na trhovej hodnote pozemku zaviedlo Estónsko v priebehu rokov 1993 až 1995. Do začiatku roka 1996 sa výnos z pozemkovej dane prerozdeľoval medzi štátny rozpočet a rozpočty obcí. V roku 1996 sa Estónsko rozhodlo presunúť celú výšku výnosu do rozpočtu obcí a pozemková daň sa stala jedným z najdôležitejších príjmov obcí.<sup>72</sup>

Sadzba dane ročne sa pohybuje od 0,1 % až 2,5 % zo zdaniteľnej hodnoty pôdy. O sadzbách rozhoduje samospráva. Estónsko patrí medzi krajiny s najvyvinutejším elektronickým daňovým systémom v rámci krajín EÚ. Daňovníci komunikujú s finančnou správou výlučne elektronicky. Každý z občanov má vlastné elektronické prístupové údaje a finančná správa je elektronicky prepojená s ostatnými inštitúciami, ktoré poskytujú informácie v súvislosti s daňovými povinnosťami občana. Aj pri zmene výšky daňových sadzieb tieto zmeny zaznamenáva územná samospráva do elektronického systému o dani z pozemkov.<sup>73</sup>

Oceňovanie pozemkov sa zakladá na osvedčených postupoch a medzinárodne uznávaných zásad oceňovania nehnuteľností. Ide o metódy porovnania predaja, kapitalizovaných výnosov, metódu nákladov pri oceňovaní a ich kombinácie. Hodnotenie je definované v zákone o oceňovaní pozemkov ako pravidelné ocenenie na účely zdaňovania. Pôdy sú rozdelené do určitých zón na základe typu pôdy, respektíve zamýšľania použitia

---

<sup>70</sup> Tax facts and figures 2021 – Cyprus. Dostupné na: <https://www.pwc.com.cy/en/publications/assets/tff-eng-2021.pdf>. [cit. 2021.13.02].

<sup>71</sup> Cyprus property taxes and fees. Dostupné na: <https://www.demevgroup.com/posts/cyprus-property-taxes-and-fees>. [cit. 2021.13.02].

<sup>72</sup> Land Taxation Reform in Estonia. Dostupné na: [http://www.andywrightman.com/docs/Estonia\\_landtax.pdf](http://www.andywrightman.com/docs/Estonia_landtax.pdf). [cit. 2021.13.02].

<sup>73</sup> Tamtiež.

pôdy. Výsledky posúdenia sú vypracovávané ako mapy hodnotových zón. Posúdenie sa vykonáva na základe informácií, ktoré sú súčasťou databázy transakcií katastra nehnuteľností.<sup>74</sup>

Zákon pevne neustanovuje, v akých časových intervaloch sa má ocenenie pozemkov uskutočňovať. Generálny riaditeľ pozemkovej rady Tambet Tiits poukázal na fakt, že posledné pravidelné oceňovanie pozemkov sa uskutočnilo v Estónsku v roku 2001. Následne 16. apríla 2020 kabinet schválil návrh ministra verejnej správy Jaaka Aaba týkajúci sa ocenenia pozemkov v Estónsku v roku 2022. Pozemkový výbor vykoná ocenenie v roku 2022, keď sa vyhodnotí približne 750 000 pozemkov v Estónsku. Výsledky ocenenia sa použijú ako základ pre výpočet dane najneskôr v roku 2024.<sup>75</sup> Zdaňovanie nehnuteľností sa v Estónsku používa iba na vytvorenie stabilného zdroja príjmov pre územnú samosprávu, a nie ako aktívny kontrolný mechanizmus v pozemkovej politike a plánovaní, a to aj napriek jeho vzťahu k rozvoju miest.

V poradí treťou krajinou, ktorej systém zdaňovania nehnuteľností analyzujeme, je Španielsko. Daň z nehnuteľností sa v Španielsku označuje pod skratkou IBI – Impuestos de Bienes Inmuebles. Daň sa zakladá na nehnuteľnom majetku bez rozdielu či vlastníkom nehnuteľnosti je daňovník s neobmedzenou daňovou povinnosťou, alebo ide o nerezydenta.<sup>76</sup>

Ročná hodnota dane sa určí na základe katastrálnej hodnoty majetku a polohy v jednom zo španielskych regiónov. Hodnota sa neurčuje z trhovej ceny, ale trhovú cenu v tomto systéme hrá dôležitú úlohu. Katastrálnu hodnotu predstavuje ocenenie nehnuteľnosti vykonané Generálnym riaditeľstvom katastra. Pre výpočet katastrálnej hodnoty domu alebo farmy je potrebné určiť umiestnenie nehnuteľnosti, vek budovy, kvalitu stavby, náklady a výrobné predpoklady, náklady na pozemok alebo jeho historický charakter. Katastrálna hodnota nemôže prekročiť trhovú cenu, zvyčajne je to polovica. Katastrálne hodnoty je možné každý rok aktualizovať pomocou koeficientu. Všeobecne sa dá aktualizovať aj katastrálna hodnota všetkých nehnuteľností v obci. Túto kontrolu vykonáva Generálne riaditeľstvo katastra nehnuteľností po predchádzajúcej žiadosti príslušnej obce.

Sadzba dane sa spravidla pohybuje medzi 0,5 % až 1,2 %. Daňovník daň platí každoročne v období február až máj. Táto daň sa používa na úhradu miestnych služieb a

---

<sup>74</sup> Land Taxation Reform in Estonia. Dostupné na: [http://www.andywrightman.com/docs/Estonia\\_landtax.pdf](http://www.andywrightman.com/docs/Estonia_landtax.pdf). [cit. 2021.13.02].

<sup>75</sup> Estonian govt endorses plan for land valuation in 2022. Dostupné na: [https://www.baltictimes.com/estonian\\_govt\\_endorses\\_plan\\_for\\_land\\_valuation\\_in\\_2022/](https://www.baltictimes.com/estonian_govt_endorses_plan_for_land_valuation_in_2022/). [cit. 2021.13.02].

<sup>76</sup> Property tax in Spain. Dostupné na: <https://www.mediterraneanhomes.eu/property-taxes-in-spain>. [cit. 2021.13.02].

infraštruktúry, ako sú cesty, pouličné osvetlenie a všeobecná údržba.<sup>77</sup> Pre lepšiu predstavu, v akých výškach sa pohybujú dane jednotlivých nehnuteľností, ako príklad možno uviesť apartmán s tromi spálňami, za ktorý v priemere ročne zaplatí daňovník v Španielsku 400 eur. Za veľkú vilu v blízkosti mora zaplatí daňovník ročne 2 000 eur.<sup>78</sup>

### 4.3 Model zdanenia bytov na základe ich trhovej hodnoty v meste Snina

Mesto Snina sa nachádza na severovýchode Slovenska a je najvýchodnejším okresným mestom v rámci Prešovského kraja. Okres hraničí z východnej strany s Ukrajinou a sever lemuje hranica s Poľskom. Aplikáciu modelu z dôvodu svojej zložitosti a nárokov na realizáciu sme si zvolili na menšom meste, oproti krajským mestám, alebo hlavnému mestu Bratislava. Model je zameraný na zdaňovanie bytov. Mesto je vhodným adeptom na aplikáciu vzhľadom na počet bytov, rozmery bytov ako aj typy bytov a rozdelenie jednotlivých území pre potreby vytvorenia cenovej mapy na účel tejto práce. Počet obyvateľov k 31.12.2018 v meste Snina dosahuje číslo 19 648. Rozloha mesta je 5 861 ha a hustota obyvateľstva 338,76 obyvateľov/km<sup>2</sup>.<sup>79</sup>

Ešte predtým, ako pristúpime k formovaniu a aplikácii samotného modelu, si zdefinujeme súčasné fungovanie zdaňovania nehnuteľností v meste Snina. Vývoj počtu daňovníkov bez ohľadu, či išlo o pozemky, stavby alebo byty za obdobie 5 rokov bol nasledovný:

Tabuľka č. 7: Počet daňovníkov dane z nehnuteľností mesta Snina

Obdobie	Počet daňovníkov	PO	FO
Stav k 31.12.2019	6 568	172	6 396
Stav k 31.12.2018	6 594	164	6 430
Stav k 31.12.2017	6 531	159	6 372
Stav k 31.12.2016	6 457	159	6 298
Stav k 31.12.2015	6 378	152	6 226

Zdroj: vlastné spracovanie na základe údajov v jednotlivých záverečných účtoch mesta Snina za roky 2015 až 2019 dostupných na oficiálnej stránke mesta.

V roku 2019 malo mesto Snina celkovo o 190 daňovníkov viac ako v roku 2015. Oproti roku 2015 zaznamenáva mesto neustáli nárast právnických osôb povinných platiť daň z nehnuteľností. V rokoch 2016 a 2017 počet právnických osôb povinných platiť daň stagnoval na čísle 159. Čo sa týka počtu fyzických osôb, v roku 2019 mesto zaznamenalo

<sup>77</sup> Property tax in Spain. Dostupné na: [https://www.mediterraneanhomes.eu/property-taxes-in-spain\\_](https://www.mediterraneanhomes.eu/property-taxes-in-spain_) [cit. 2021.13.02].

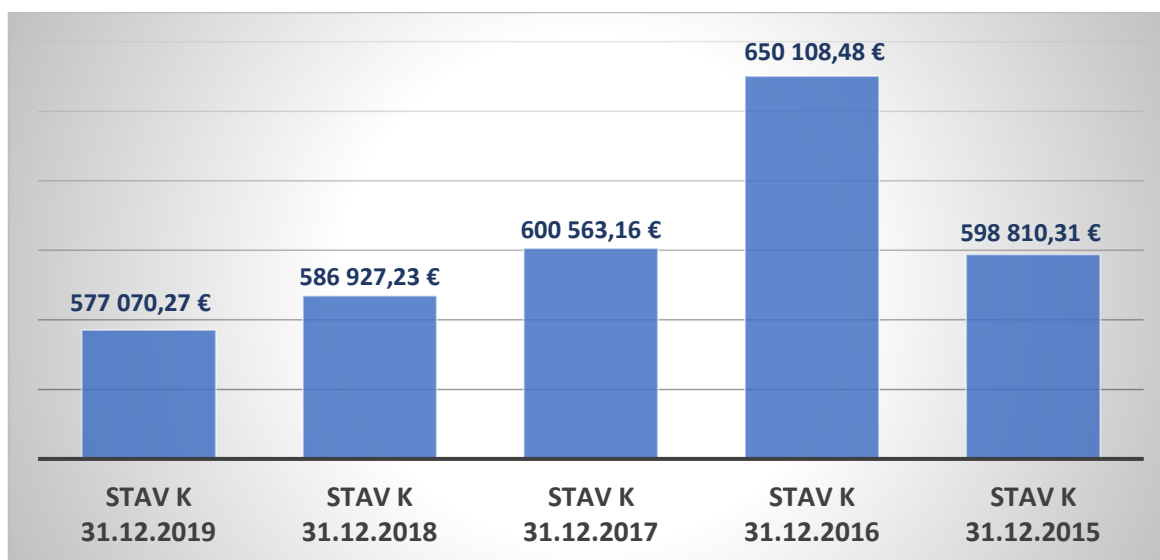
<sup>78</sup> IBI rates in Spain. Dostupné na: <https://www.welx.es/rates-spain-local-property-tax-ibi/> [cit. 2021.13.02].

<sup>79</sup> Základné údaje mesta Snina. Dostupné na oficiálnej stránke mesta: [www.snina.sk](http://www.snina.sk) [cit. 2021.13.02].

pokles o 34 daňovníkov oproti predchádzajúcemu roku. Do roku 2018 sa počet fyzických osôb povinných platiť daň počas sledovaných rokov zvyšoval.

Mesto Snina vyberá od daňovníkov daň z nehnuteľností na základe zákona č. 582/2004 Z. z. o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady a taktiež VZN č.117/2012 o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady na území mesta Snina. Rozhodujúcim stavom pre vyrubenie predmetnej dane je stav k 1.1. príslušného zdaňovacieho obdobia. Ak zákon neustanovuje inak, na zmeny skutočností rozhodujúce pre daňovú povinnosť, ktoré nastanú počas zdaňovacieho obdobia sa neprihliada.<sup>80</sup>

Graf č. 9: Výnos dane z nehnuteľností za roky 2015 až 2019 v meste Snina



Zdroj: vlastné spracovanie na základe údajov dostupných v jednotlivých záverečných účtoch mesta Snina za roky 2015 až 2019 zverejnených na oficiálnej stránke mesta.

Na základe vyššie uvedeného grafu máme možnosť vidieť, že výnos dane z nehnuteľností v meste Snina je v roku 2019 najnižší spomedzi všetkých sledovaných období. Počet daňovníkov bol v roku 2019 nižší len oproti roku 2018, ale kvôli nedostupnosti informácií o počtoch daňovníkoch pre konkrétny druh dane z nehnuteľností, nemôžeme s určitosťou spájať počet daňovníkov s dôvodom poklesu daňových príjmov mesta Snina. Fakt, že mesto Snina každoročne využíva nižší objem stabilného zdroja príjmov, ktorým je daň z nehnuteľností, je určitým signálom volajúcim po daňovej reforme.

<sup>80</sup> Záverečný účet mesta Snina za rok 2019. Dostupné na: <https://www.snina.sk/otvorena-samosprava/rozpocet-a-hospodarenie/zaverecny-ucet-mesta/>. [cit. 2021.13.02].

V tejto práci sa konkrétne budeme venovať modelu zdanenia bytov na základe ich trhovej hodnoty, ktorý aplikujeme v meste Snina.

V súčasnosti mesto prostredníctvom VZN č. 117/2012 o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady na území mesta Snina využíva právomoc ustanovenia ročnej sadzby dane, ktorá je vo výške 0,22 € za každý aj začatý m<sup>2</sup> podlahovej plochy bytu a 0,70 € za každý aj začatý m<sup>2</sup> nebytového priestoru.<sup>81</sup>

#### 4.3.1 Cenová mapa mesta Snina

Cenová mapa bola zostavovaná na účel záverečnej práce a berie do úvahy 3 kritériá: lokalita bytu v meste Snina, súčasný stav bytu, počet izieb a rozlohu bytu. Pre potreby prvého kritéria, ktorým je lokalita bytu v meste Snina, sme mesto rozdelili na 4 základné časti, do ktorých sme zaradili jednotlivé ulice. Mesto je počas svojho dlhoročného fungovania rozdelené na viacero veľkých častí: Bramhora, Brehy, Centrum, Daľkov, Majer, Mier, Sídliisko Komenského, Sídliisko I, Sídliisko II a Tabla. Avšak bytové domy sa nachádzajú len v častiach Centrum, Sídliisko Komenského, Sídliisko I a Sídliisko II. Aj z tohto dôvodu bolo nevyhnutné vytvoriť nové rozdelenie mesta vzhľadom na lokalitu bytov.

Tabuľka č. 8: Bytové časti mesta Snina

Názov oblasti	Ulice
Centrum	Partizánska, Janka Kráľa, Hviezdoslavova, časť ulice Študentská a Strojárska
Blízke centrum	1. mája, Komenského, Kukučínova, časť ulice Vihorlatská
Časť za koľajou	Budovateľská, časť ulice Vihorlatská, Palárikova, časť ulice Študentská a Strojárska
Sídliisko I	Dobrianskeho, časť ulíc Palárikova a Študentská, ČS. armády, Pčolinská

Zdroj: vlastné spracovanie.

Už na základe rozdelenia jednotlivých lokalít môžeme predpokladať, že bytom, ktoré sú umiestnené v Centre, táto poloha pridáva na atraktivite. Ulice zaradené ako Blízke

<sup>81</sup> VZN mesta Snina č. 117/2012 o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady na území mesta Snina. Dostupné na: <https://www.snina.sk/otvorena-samosprava/>. [cit. 2021.13.02].

centrum predstavujú najväčší počet bytov a majú po nich veľký dopyt najmä mladé rodiny. Zaradené je do tejto oblasti aj najväčšie sídlisko v meste Snina, tým je sídlisko Komenského. Ide o najmladšie sídlisko v meste Snina. Okrem blízkosti do centra, sa na tomto sídlisku nachádzajú všetky tri supermarkety Tesco a. s., Billa s. r. o. a Lidl v. o. s. Všetky štyri ulice v rámci Blízkeho centra disponujú základnými a materskými školami. Ulice Študentská a Strojárska sú dlhými ulicami, ktoré rozdeľuje železničná koľaj, preto sme tretiu oblasť pomenovali ako Časť za koľajou. Ide o časť, kde väčšina vlastníkov bytov má nad 60 rokov. Dôvodom je, že ulice v Časti za koľajou sú zároveň súčasťou Sídliska II, ktoré bolo spolu so Sídliskom I vystavané ako prvé spomedzi ostatných sídlisk v meste Snina. V súčasnosti o túto lokalitu javia záujem aj rodiny so školopovinnými deťmi. Posledná lokalita, ktorou je Sídlisko I je obývaná v 90 % miere marginalizovanou rómskou komunitou. Byty sú častokrát v pôvodnom stave a daňovníci patria medzi nízkopríjmové skupiny.

Hodnoty bytov sa menia aj v závislosti od ich súčasného stavu. V tejto práci rozlišujeme stav kompletnej rekonštrukcie, čiastočnej rekonštrukcie a pôvodný stav. V meste Snina sa nachádza najväčší počet trojizbových bytov, následne daňovníci vlastnia dvojizbové byty, jednoizbové byty nájdeme v pár bytových domoch, avšak z dôvodu nedostatočných dostupných informácií sme sa v rámci modelu na jednoizbové byty nezamerali. Na ulici 1. mája a v jednom bytovom dome na ulici Dobrianskeho nájdeme aj štvorizbové byty, keďže tieto byty sa nachádzajú len v malom počte a taktiež aj z dôvodu uvedeného pri jednoizbových bytoch, sme ich do modelu nezradili. V modeli sme určili trhovú hodnotu 12 trojizbových a 12 dvojizbových bytov pre všetky štyri oblasti.

Je nevyhnutné vyzdvihnúť fakt, že model je zameraný na určenie trhovej hodnoty bytu, na rozdiel od všeobecnej hodnoty. Pri všeobecnej hodnote sa vychádza z niekoľkých možných spôsobov určenia hodnoty. Spôsoby nájdeme obsiahnuté vo vyhláške Ministerstva spravodlivosti č. 492/2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti stanovuje znalec prostredníctvom znaleckého posudku. Možné metódy sú:<sup>82</sup>

- a) porovnávacía metóda,
- b) kombinovaná metóda (použije sa pri stavbách, ktoré sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu),
- c) výnosová metóda (použije sa pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos),
- d) metóda polohovej diferenciácie.

---

<sup>82</sup> Vyhláška Ministerstva spravodlivosti č. 492/2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Dostupné na: <https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/2017/213/> [cit. 2021.15.02].

Zdôvodnenie výberu metódy vykonáva znalec v znaleckom posudku. V praxi sa častokrát stretáme s použitím viacerých metód súčasne. Pri stanovení hodnoty nehnuteľností a stavieb zdravotníckych zariadení a nemocníc, je vždy jednou z použitých metód polohová diferenciacia a v rámci hodnotenia faktorov sa zohľadňuje najmä súčasný technický stav.<sup>83</sup>

Na druhej strane trhová hodnota predstavuje odhadovanú výšku čiastky, za ktorú by boli ochotné obe strany, predávajúci a kupujúci, nehnuteľnosť v deň ohodnocovania predať, resp. kúpiť. Ide o odhad vychádzajúci z informácií dostupných na trhu.<sup>84</sup> Všeobecná hodnota v znaleckom posudku by sa mala čo najviac približovať k trhovej hodnote. Avšak trhová hodnota sa do určitej miery odvíja od súčasnej ekonomickej situácie danej krajiny, ekonomickeho cyklu, respektíve situácie na trhu s hypotékami.<sup>85</sup>

Najčastejšou metódou pre určenie trhovej hodnoty nehnuteľností je porovnávacía metóda, využívaná aj v zahraničí. Stanovuje sa porovnávaním realizovaných obchodov nehnuteľností v danej lokalite a zároveň s hodnotou nehnuteľností na trhu, ktoré majú rovnaké alebo podobné kritériá. Zdroje môžu predstavovať rôzna inzertná tlač, internetové ponuky, ponuky v realitných kanceláriách a pod. Na internetových stránkach sú v súčasnosti dostupné rôzne zdroje, ktoré nám dokážu stanoviť približnú trhovú cenu nehnuteľnosti, na základe zvolených kritérií.

Keďže Slovenská republika už v minulosti uvažovala o zavedení zdaňovania nehnuteľností na základe trhovej hodnoty, MF SR vytvorilo bytovú kalkulačku, dostupnú verejnosti. Táto kalkulačka však vychádza z ponúk realitných inzerátov za roky 2011 a 2012. Ubehlo takmer 10 rokov a táto kalkulačka berie do úvahy vývoj trhu, ktorý je vzhľadom na súčasný rok 2021 neaktuálny. Kalkulačka si vyžaduje rozhodne aktualizáciu a možné rozšírenie kritérií, ktoré sú jej súčasťou. Databáza vychádza zo 113 000 pozorovaní inzerovaných bytov. Model pracuje s konkrétnymi charakteristikami bytu, lokality a ekonomickej situácie v lokalite.<sup>86</sup>

---

<sup>83</sup> Vyhláška Ministerstva spravodlivosti č. 492/2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Dostupné na: <https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/2017/213/> [cit. 2021.15.02].

<sup>84</sup> Vyhláška Ministerstva spravodlivosti č. 492/2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Dostupné na: <https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/2017/213/>. [cit. 2021.15.02].

<sup>85</sup> Ústav stavebnej ekonomiky. Dostupné na: <https://use-sk.sk/znalec-majetok-neocenuje-ale-hodnoti/>. [cit. 2021.15.02].

<sup>86</sup> Inštitút finančnej politiky: Kalkulačka hodnoty bytov. Dostupné na: <file:///C:/Users/Patr%C3%ADcia/Downloads/19-Kalkulacka-hodnoty-bytov.pdf>. [cit. 2021.15.02].

Tabuľka č. 9: Kritériá databázy MF SR

Charakteristiky bytu	Lokalita bytu a ekonomická situácia v regióne
obytná plocha bytu uvedená v m <sup>2</sup>	okres
poloha bytu v bytovke: prízemie, podlažie a pod.	vzdialenosť od najbližšieho krajského mesta
výťah v bytovom dome	počet obyvateľov obce
stav bytu	nezamestnanosť v obci
použité materiály: panel, tehla, zmiešaná konštrukcia	v prípade Bratislavy a Košíc aj ulice

Zdroj: vlastné spracovanie na základe informácií odstupných na: [www.finance.gov.sk/ipf](http://www.finance.gov.sk/ipf).

Databáza nezahŕňa z dôvodu nízkej dostupnosti informácií charakteristiky týkajúce sa príslušenstva k bytu ako garáž, parkovacie miesto, ktoré je v dnešnej dobe z dôvodu súčasného zavádzania parkovacej politiky stále žiadanejšie, alebo pivnica a podobné charakteristiky, ktoré do istej miery taktiež vedia ovplyvniť hodnotu bytu. Model nedokáže zachytiť pozitívne alebo negatívne externality ovplyvňujúce atraktivitu nehnuteľností. Určovanie polohy aj vzhľadom na ulice je možné len v dvoch krajských mestách. Hodnoty sú skreslené a orientačné predovšetkým z dôvodu nedostatočného počtu štatistík a dostupných informácií.<sup>87</sup> Model je však vhodným východiskom pre súčasné zostavovanie modelu trhového oceňovania. Mal by sa však zamerať na pravidelnú aktualizáciu údajov a možnosti zapojenia ďalších kritérií.

Z dôvodu zložitosti zostrojenia modelu, vychádza model v tejto práci aplikovaný len na mesto Snina z troch kritérií, ako bolo už na začiatku tejto kapitoly uvedené. Východiskovými informáciami boli internetové ponuky bytov v meste Snina dostupné pre verejnosť a taktiež poskytnuté informácie prostredníctvom telefonickej a mailovej komunikácie s určitými vlastníkami bytov v Snine, ohľadom trhovej hodnoty bytov za posledné dva roky. Hodnoty prepočítané na m<sup>2</sup> sme spriemerovali a následne vypočítali pre nami zvolenú rozlohu bytu, ktorá je najčastejšie objavujúca sa v dvojizbových a trojizbových bytoch mesta Snina. Na základe dostupných informácií sme zostrojili cenovú mapu nasledovne:

<sup>87</sup> Inštitút finančnej politiky: Kalkulačka hodnoty bytov. Dostupné na: <file:///C:/Users/Patr%C3%ADcia/Downloads/19-Kalkulacka-hodnoty-bytov.pdf>. [cit. 2021.15.02].

Tabuľka č. 10: Cenová mapa bytov mesta Snina ( v €)

Rozloha	Charakteristika bytu	Centrum	Blízke centrum	Časť za koľajou	Sídliisko I
54 m <sup>2</sup>	dvojizbový byt po rekonštrukcii	54499,00	52300,00	48000,00	27402,00
54 m <sup>2</sup>	dvojizbový byt s čiastočnou rekonštrukciou	45000,00	42407,00	35900,00	20400,00
54 m <sup>2</sup>	dvojizbový byt v pôvodnom stave	41500,00	39000,00	33000,00	17000,00
74 m <sup>2</sup>	trojizbový byt po rekonštrukcii	67700,00	66900,00	65450,00	34000,00
74 m <sup>2</sup>	trojizbový byt s čiastočnou rekonštrukciou	55833,00	61000,00	56000,00	28810,00
74 m <sup>2</sup>	trojizbový byt v pôvodnom stave	51490,00	52990,00	48629,00	21092,00

Zdroj: vlastné spracovanie na základe údajov dostupných na stránkach realitných kancelárií.

Prostredníctvom zjednodušenej cenovej mapy sme sa dopracovali k 24 rôznym trhovým hodnotám dvojizbových a trojizbových bytov v jednotlivých častiach mesta Snina. Konkrétne cenová mapa zahŕňa 12 dvojizbových a 12 trojizbových bytov, 8 bytov po rekonštrukcii, 8 bytov po čiastočnej rekonštrukcii a 8 bytov v pôvodnom stave. Všetky dvojizbové byty majú rovnakú rozlohu, ktorá predstavuje 54 m<sup>2</sup> a zároveň všetky trojizbové byty disponujú rozlohou 74 m<sup>2</sup>. Jednotná rozloha bola zvolená aj z dôvodu efektívnejšieho porovnania predpokladaného daňového výnosu 24 bytov mesta Snina, v rámci súčasného systému zdaňovania bytov a nami vytvoreného modelu.

Ak sa pozrieme na trhové hodnoty dvojizbových bytov v meste Snina zistíme, že najnižšie hodnoty dosahujú byty na Sídlišku I. Ide o byty, ktoré sú situované najďalej od centra mesta a nachádzajú sa v lokalite, kde 90 % obyvateľov bytov sa zaraďuje medzi marginalizované rómske komunity a taktiež do nízkopríjmovej skupiny občanov. Za dvojizbový byt v pôvodnom stave zaplatíme podľa našich odhadov 17 000 eur, čo je o 24 500 eur menej ako za dvojizbový byt s rovnakými kritériami umiestnený v Centre mesta. Najvyššiu hodnotu dvojizbových bytov na Sídlišku I má logicky byt po kompletnej rekonštrukcii, ktorého hodnota však nedosahuje ani zďaleka úroveň hodnoty dvojizbových bytov v pôvodnom stave vo zvyšných troch oblastiach. Najvyššiu hodnotu dosahuje podľa našich odhadov dvojizbový byt po kompletnej rekonštrukcii v Centre mesta vo výške 54 499 eur, následne za byt s rovnakými kritériami zaplatíme 52 300 eur v Blízkom centre a 48 300 eur v Časti za koľajou.

Pri trojizbových bytoch je situácia na Sídlišku I rovnaká ako v prípade dvojizbových bytov. Oproti dvojizbovým bytom však vidíme, že viac nezaplatíme za trojizbový byt po čiastočnej rekonštrukcii v Centre mesta, ale v Blízkom centre a následne v Časti za koľajou.

Taktiež hoci najvyššiu hodnotu dosahuje trojizbový byt po rekonštrukcii v Centre mesta, rovnaký byt v Blízkom centre je nižší len o 800 eur, zatiaľ čo pri dvojizbových bytoch predstavoval rozdiel podľa našich odhadov 2 199 eur. Trhové hodnoty trojizbových bytov v prvých troch oblastiach sa nachádzajú v tesnom závесе. Za trojizbový byt v pôvodnom stave zaplatíme taktiež najviac v Blízkom centre a najmenej odhliadnuc od bytov na Sídlišku I, v Centre. Príčinou je fakt, že o trojizbové byty majú záujem predovšetkým rodiny, ktorým vyhovujú lokality ako Blízke centrum a Časť za koľajou, z dôvodu blízkosti materských a základných škôl, potravín a zároveň byty nie sú priamo v centre, takže ide aj o pomerne tiché lokality vhodné pre rodiny so školopovinnými deťmi.

#### *4.3.2 Analýza výnosu dane z nehnuteľností prostredníctvom zdaňovania nehnuteľností na základe ich trhovej hodnoty*

Jednotlivé trhové hodnoty bytov v cenovej mape predstavujú rôzne základy dane, ktoré pri výpočte ročnej dane z bytov budeme násobiť príslušnou sadzbou dane. Ročná sadzba dane v trhovom modeli zdaňovania nehnuteľností bude vyjadrená percentuálne, keďže daň z bytu bude predstavovať určitú percentuálnu výšku z trhovej hodnoty bytu. Pred výpočtom daňového výnosu za jednotlivé byty v príslušnom modeli, sa pozrieme na daňový výnos v prípade, že budú tieto byty zdaňované súčasným systémom.

Mesto Snina stanovuje výšku ročnej daňovej sadzby 0,22 € za každý aj začatý m<sup>2</sup> podlahovej plochy bytu. Vo svojom VZN stanovuje prípady, kedy daňovníci majú právo na zníženie daňovej povinnosti z bytov o 50 %:<sup>88</sup>

- ak ide o byty vo vlastníctve občanov starších ako 70 rokov,
- ak ide o byty vo vlastníctve občanov, ktorí sú držiteľmi preukazu občana s ťažkým zdravotným postihnutím s potrebou sprievodcu, ako aj prevažne alebo úplne bezvládných občanov, ktoré im slúžia na ich trvalé bývanie.

Vo VZN nájdeme aj ďalšie oslobodenia vzťahujúce sa na nebytové priestory a garáže, avšak náš model sa zaoberá len bytmi. Ak abstrahujeme od prípadu zníženia daňovej povinnosti, mesto Snina vyrubí daň za 12 dvojizbových bytov s rozmermi 54 m<sup>2</sup> a 12 trojizbových bytov s rozmermi 74 m<sup>2</sup> nasledovne:

---

<sup>88</sup> VZN mesta Snina č. 117/2012 o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady na území mesta Snina. Dostupné na: <https://www.snina.sk/otvorena-samosprava/>. [cit. 2021.13.02].

Tabuľka č. 11: Daňový výnos z dane z vymedzených bytov mesta Snina na základe súčasného daňového systému

Byt	ZD	SD	Ročná daň	Počet bytov	Daň za všetky byty
Dvojizbový	54 m <sup>2</sup>	0,22/m <sup>2</sup>	11,88 €	12	142,56 €
Trojizbový	74 m <sup>2</sup>	0,22/m <sup>2</sup>	16,28 €	12	195,36 €
<b>Spolu</b>	x	x	x	x	<b>337,92 €</b>

Zdroj: vlastné spracovanie.

Keďže súčasný systém neberie do úvahy lokalitu bytu a ani stav, v akom sa byt nachádza, daň za dvojizbový byt s rozlohou 54 m<sup>2</sup> bez ohľadu na stav bytu, predstavuje 11,88 eur, ktorú platí daňovník žijúci v meste Snina raz ročne. Výška dane trojizbového bytu s rozlohou 74 m<sup>2</sup> je 16,28 eur. Spolu predstavuje daňový výnos mesta Snina zo všetkých vymedzených 24 bytov v súčasnom modeli zdaňovania nehnuteľností 337,92 eur. Ak porovnáme trhovú hodnotu jednotlivých bytov a ročnú daň za dvojizbový a trojizbový byt, vypočítanú vo vyššie uvedenej tabuľke, zistíme, že percentuálny podiel ročne vyrubenej dane na trhovej hodnote bytu je nasledovný:

Tabuľka č. 12: Podiel ročnej dane z bytu na celkovej trhovej hodnote dvojizbového bytu v meste Snina

Lokalita	Dvojizbový byt		
	pôvodný stav	čiasťočná rekonštrukcia	úplná rekonštrukcia
Centrum	0,0286 %	0,0264 %	0,0218 %
Blízke centrum	0,0305 %	0,0280 %	0,0227 %
Časť za koľajou	0,0360 %	0,0331 %	0,0248 %
Sídliisko I	0,0699 %	0,0582 %	0,0434 %

Zdroj: vlastné spracovanie.

Ročná daň za dvojizbový byt s rozlohou 54 m<sup>2</sup> tvorí z trhovej hodnoty bytu zanedbateľný percentuálny podiel. Najvyšší dosiahnutý podiel, vo výške 0,0699 %, tvorí daň z hodnoty najlacnejšieho dvojizbového bytu v meste Snina na základe nami zvolených kritérií. Pri analýze daňových sústav v rámci vybraných krajín Európy sa výška dane z nehnuteľností v priemere pohybuje medzi 0,5 % až 2 % trhovej hodnoty nehnuteľností, na základe čoho možno predpokladať, že nami zvolený model prinesie podstatné navýšenie daňového výnosu. Rovnakú situáciu ako pri dvojizbových bytoch možno pozorovať aj v prípade trojizbových bytov.

Tabuľka č. 13: Podiel ročnej dane z bytu na celkovej trhovej hodnote trojizbového bytu v meste Snina

Lokalita	Trojizbový byt		
	pôvodný stav	čiasťočná rekonštrukcia	úplná rekonštrukcia
Centrum	0,0316%	0,0292%	0,0240%
Blízke centrum	0,0307%	0,0267%	0,0243%
Časť za koľajou	0,0335%	0,0291%	0,0249%
Sídliisko I	0,0772%	0,0565%	0,0479%

Zdroj: vlastné spracovanie.

Hodnoty bytov sa v modeli pohybujú v rozmedzí 17 000 eur až 67 700 eur. Výška percentuálnej sadzby dane v modeli zdaňovania nehnuteľností na základe ich trhovej hodnoty sa bude odvíjať od výšky trhovej hodnoty bytov. Pre účel výpočtu výšky dane sme určili jednotlivé hodnotové pásma, ktorým prislúcha príslušná výška sadzby.

Tabuľka č. 14: Percentuálna sadzba dane z bytov

Posudzovaná trhov hodnota	Ročná sadzba dane
17 000 - 25 000	0,20%
25 001 - 40 000	0,30%
40 001 - 70 000	0,50%

Zdroj: vlastné spracovanie.

Nami zvolen najnižšia sadzba dane je nižšia ako priemern doln hranica ročnej sadzby v krajinách Eú. Výška sadzby je prispsoben nižším hodnotám bytov, ktoré sadzbe podliehajú a taktiež snahe zmierniť negatívne dopady navvýšenia daňovej povinnosti jednotlivých skupín daňovníkov oproti súčasnej.

Do troch zvolených hodnotových pásiem spadá všetkých 24 bytov v rámci našej cenovej mapy. Ročná sadzba dane sa v druhom hodnotovom pásme zvyšuje o 0,1 percentuálneho bodu a v treťom pásme o 0,2 percentuálneho bodu. Posledný krok k určení daňového výnosu trhového modelu je samotný výpočet, ktorého mechanizmus ostáva identický ako v súčasnom systéme. Ide o súčin základu dane, v našom prípade trhovej hodnoty nehnuteľnosti a percentuálnej sadzby dane, pričom vychádzame z modelu zdaňovania nehnuteľností na Cypre.

Daňovník, ktorého nehnuteľnosť má hodnotu 30 000 eur zaplatí daň nasledovne:

- zo sumy 25 000 eur zaplatí daň:  $25\,000 \cdot 0,002 = 50$  eur
- zo sumy 5 000 eur zaplatí daň:  $5\,000 \cdot 0,003 = 15$  eur
- spolu predstavuje daňov povinnosť 65 eur.

Ak má daňovník nehnuteľnosť s trhovou hodnotou 60 000 eur zaplatí daň vo výške:

- zo sumy 40 000 eur zaplatí daň:  $40\,000 \cdot 0,003 = 120$  eur

- zo sumy 20 000 eur zaplatí daň:  $20\,000 \cdot 0,005 = 100$  eur
- spolu predstavuje daňová povinnosť 220 eur.

Tabuľka č. 15: Daňový výnos bytov mesta Snina na základe trhového modelu (v €)

Rozloha	Charakteristika bytu	Centrum	Blízke centrum	Časť za koľajou	Sídliisko I
54 m <sup>2</sup>	dvojizbový byt po rekonštrukcii	192,50	181,50	160,00	57,21
54 m <sup>2</sup>	dvojizbový byt s čiastočnou rekonštrukciou	145,00	132,04	82,70	40,80
54 m <sup>2</sup>	dvojizbový byt v pôvodnom stave	127,50	92,00	74,00	34,00
74 m <sup>2</sup>	trojizbový byt po rekonštrukcii	258,50	254,50	247,25	77,00
74 m <sup>2</sup>	trojizbový byt s čiastočnou rekonštrukciou	199,17	225,00	200,00	61,43
74 m <sup>2</sup>	trojizbový byt v pôvodnom stave	177,45	184,95	163,15	42,18

Zdroj: vlastné spracovanie.

Už pri prvom pohľade na jednotlivé hodnoty daní v trhovom modeli vieme s istotou odhadnúť, že celkový daňový výnos 24 bytov mesta Snina bude v značnej miere vyšší ako výnos vypočítaný podľa súčasného systému, ktorý predstavuje 337,92 eur. Daň za dvojizbové byty s rozlohou 54 m<sup>2</sup> na základe súčasného systému je 11,88 eur. Najnižšia daň za dvojizbový byt v trhovom modeli predstavuje viac ako dvojnásobok tejto dane, a to 34 eur. Najviac zaplatí daňovník za dvojizbový byt po kompletnej rekonštrukcii v Centre mesta vo výške 192,50 eur. Najnižšia daň, ktorú daňovník za trojizbový byt s rozlohou 74 m<sup>2</sup> zaplatí, je daň za byt v lokalite Sídliisko I vo výške 42,18 eur. Súčasný systém stanovuje daňovníkovi daň vo výške 16,28 eur, čo je menej ako polovica najnižšej dane v trhovom modeli. Najviac zaplatí daňovník za trojizbový zrekonštruovaný byt v Centre. O 4 eurá menej, vo výške 254,50 eur zaplatí daňovník za trojizbový zrekonštruovaný byt v Blízkom centre a 247,25 eur zaplatí daňovník za byt s rovnakými parametrami v Časti za koľajou. Rozdiel medzi najvyššie vyrubenou daňou za trojizbový byt a súčasnou výškou dane je 242,22 eur. Ak by mesto Snina vyrubilo daň 24 bytom prostredníctvom systému založenom na ich trhovej hodnote, celkový ročný daňový výnos mesta by predstavoval 3 409,82 eur. Ide o viac ako 10-násobok výšky daňového výnosu vypočítaného podľa mechanizmu súčasného systému. Ak si porovnáme daňový výnos mesta Snina za rok 2019 všetkých troch typov daní z nehnuteľností a výnos 24 bytov trhového modelu zistíme, že trhový výnos predstavuje viac ako polovicu celkového výnosu za rok 2019. Z pohľadu samosprávy je takýto systém finančným prínosom, na druhej strane z pohľadu daňovníka ide o navýšenie daňovej povinnosti. V nasledujúcej kapitole analyzujeme, ako takéto navýšenie dane môže vplývať na situáciu daňovníka.

### 4.3.3 Vplyv zdaňovania bytov prostredníctvom ich trhovej hodnoty na obyvateľov

Model prostredníctvom cenovej mapy zdefinoval hodnotové pásma, kde sa berie do úvahy hodnota bytov a so stúpajúcou hodnotou bytu rastie aj percentuálna daňová sadzba. Hoci systém zohľadňuje hodnotu bytov a snaží sa do určitej miery o spravodlivosť v zdanení, takéto daňové zaťaženie nie je v priamom vzťahu k výške príjmov daňovníkov. Táto skutočnosť vedie k situácii, kedy napríklad daňovník v dôchodkovom veku vlastní nehnuteľnosť s relatívne vysokou trhovou hodnotou v porovnaní s ostatnými nehnuteľnosťami v rámci mesta a vyrubená daň je vysoká vo vzťahu k výške príjmu obyvateľa. Najviac dôchodcov žijúcich v bytoch sa nachádza v Časti za koľajou. Pre účely tejto práce sme našli dve domácnosti žijúce v bytovom dome na jednej z ulíc v Časti za koľajou, aby sme rozanalyzovali ich postavenie vlastníka bytu v nasledujúcej modelovej situácii.

Pani Marta je dôchodkyňou vo veku 75 rokov. Býva v trojizbovom byte, ktorý si počas obdobia, kedy v ňom bývala ešte spolu s najmladším synom, prešiel kompletnou rekonštrukciou. V súčasnosti v trojizbovom byte žije sama a je jediným vlastníkom bytu. Trhová hodnota bytu je odhadovaná na 65 450 eur a ročná daňová povinnosť podľa trhového modelu by predstavovala 247,25 eur. Keďže pani má nad 70 rokov, na základe súčasného systému uhrádza ročne za byt 8,14 eur, čo je o 239,11 eur menej. Mesačný príjem pani Marty je 470 eur, v ktorom je zahrnutý starobný aj vdovský dôchodok. Ak porovnáme výšku daňovej povinnosti vychádzajúcej z trhovej hodnoty nehnuteľnosti s ročným príjmom daňovníčky, daňová povinnosť za byt tvorí 4 % z ročného hrubého príjmu vo výške 5 640 eur. Susedia bývajúci vedľa pani Marty v rovnako veľkom byte sú bezdetný manželský pár v produktívnom veku. Byt je v bezpodielovom spoluvlastníctve manželov a daňové priznanie podáva len jeden z manželov. Obaja manželia sú stredoškolskými učiteľmi a ich hrubý mesačný príjem za celú domácnosť predstavuje 1 300 eur. Podiel daňovej povinnosti na ročnej výške hrubého príjmu domácnosti predstavuje 1,6 % z 15 600 eur. Vidíme, že podiel daňovej povinnosti pani Marty je o 2,4 percentuálneho bodu vyšší, zatiaľ čo hrubý ročný príjem je takmer o trojnásobok nižší ako v prípade manželského páru vlastniaceho byt s rovnakými parametrami.

Ak posunieme našu analýzu za hranice mesta Snina, môžeme porovnať situáciu, kedy je dôchodkyňa s rovnakým príjmom ako daňovníčka Marta, vlastníkom bytu s rovnakými parametrami, avšak v meste Košice. Trojizbový byt v Košiciach po rekonštrukcii v približne

rovnakej lokalite ako trojizbový byt v Časti za koľajou, má v súčasnosti odhadovanú trhovú hodnotu v priemere 120 000 eur. Ak v rámci hodnotových pásiem sadzby dane z bytu budú byty od 70 000 eur do hodnoty 120 000 eur zdaňované 0,60 % sadzbou dane, ročnú daňovú povinnosť určíme takto:

- zo sumy 70 000 eur zaplatí daň:  $70\,000 * 0,005 = 350$  eur
- zo sumy 50 000 eur zaplatí daň:  $50\,000 * 0,006 = 300$  eur
- spolu predstavuje daňová povinnosť 650 eur.

Podiel výšky daňovej povinnosti trhovo zdaňovanej nehnuteľnosti na ročnom príjme daňovníčky je 11,5 %, čo je o 7,5 percentuálneho bodu viac ako u daňovníčky Marty s rovnakým príjmom a parametrami bytu, avšak 93 km východnejšie. Daňová povinnosť za trojizbový byt v Košiciach prevyšuje daňovú povinnosť v meste Snina takmer o trojnásobok. Vidíme, že lokalita nehnuteľnosti je jedným z najdôležitejších kritérií ovplyvňujúcich hodnotu bytu. Zároveň bez ohľadu na to, či je nový systém zdanenia zapracovaný v rámci jedného menšieho mesta alebo celej krajiny, je nevyhnutné podniknúť kroky, ktoré zmiernia dopad daňového zaťaženia na jednotlivé príjmové skupiny obyvateľstva a zároveň sa budú snažiť vyriešiť problém absencie prepojenia systému zdanenia bytov a výšky príjmov daňovníkov.

V súčasnom daňovom systéme mesto Snina znižuje daňovú povinnosť o polovicu daňovníkom starším ako 70 rokov a občanom s ťažkým zdravotným postihnutím s potrebou sprievodcu. Pre takýchto občanov by predstavovala daňová povinnosť za dvojizbový byt s rovnakými parametrami ako v našom modeli 5,94 eur a za trojizbový byt ročne 8,14 eur, ak by bola daň vyrubená na základe súčasného systému. Za predpokladu, že trhový model by taktiež znížil daňovníkom týchto dvoch špecifických skupín občanov daňovú povinnosť o polovicu, výška daní za jednotlivé byty v cenovej mape bude nasledovná:

Tabuľka č. 16: Výška daňovej povinnosti špecifických skupín vlastníkov bytov mesta Snina na základe trhového modelu (v €)

Rozloha	Charakteristika bytu	Centrum	Blízke centrum	Časť za koľajou	Sídliisko I
54 m <sup>2</sup>	dvojizbový byt po rekonštrukcii	96,25	90,75	80,00	28,61
54 m <sup>2</sup>	dvojizbový byt s čiastočnou rekonštrukciou	72,50	66,02	41,35	20,40
54 m <sup>2</sup>	dvojizbový byt v pôvodnom stave	63,75	46,00	37,00	17,00
74 m <sup>2</sup>	trojizbový byt po rekonštrukcii	129,25	127,25	123,63	38,50
74 m <sup>2</sup>	trojizbový byt s čiastočnou rekonštrukciou	99,59	112,50	100,00	30,72
74 m <sup>2</sup>	trojizbový byt v pôvodnom stave	88,73	92,48	81,58	21,09

Zdroj: vlastné spracovanie.

V prípade, že trhový model uplatní zníženie daňovej povinnosti na polovicu u daňovníkov týchto dvoch znevýhodnených skupín, je našim cieľom umožniť zníženie daňovej povinnosti o 50 % aj v prípade občanov v hmotnej núdzi. Zároveň by bola pomoc v hmotnej núdzi rozšírená o ročný príspevok vo výške 20 % z daňovej povinnosti občana. Toto navýšenie bude účelovo viazané ako pomoc pri úhrade dane z bytu. Navrhujeme, aby systém okrem takéhoto zvýhodnenia, umožnil všetkým daňovníkom mesta Snina rozdeliť svoju daňovú povinnosť až do štyroch možných splátok uhrádzaných kvartálne:

- Daňová povinnosť do výšky 50 eur musí byť uhradená v rámci prvej splátky. Nárok na rozloženie daňovej povinnosti majú daňovníci s daňou vyššou ako 50 eur.
- Daňovníci s daňovou povinnosťou do 100 eur majú možnosť uhradiť daň v dvoch splátkach. Výška prvej splátky je vo výške 50 eur a v rámci druhej splátky bude vyplatený zvyšok daňovej povinnosti.
- Daňovníci s daňovou povinnosťou do 150 eur majú možnosť uhradiť daň v troch splátkach. Prvá splátka vo výške 50 eur, zvyšná daňová povinnosť sa rovnomerne prerozdelení medzi druhú a tretiu splátku.
- Daňovníci s daňovou povinnosťou vyššou ako 150 eur majú možnosť uhradiť daň v štyroch splátkach. Prvá splátka vo výške 50 eur, zvyšná daňová povinnosť sa rovnomerne prerozdelení medzi tri ďalšie splátky.

Zámerom takéhoto návrhu je zmiernenie možného negatívneho vnímania zmien a následného navýšenia daňovej povinnosti občanov Sniny. Takáto forma zmiernenia je

vhodná skôr pre malé mestá a obce, ktoré sa nachádzajú v oblastiach, kde hodnoty bytov sú v porovnaní s ostatnými časťami Slovenska výrazne nižšie. Mesto Snina sa zaraďuje medzi jedno z najmenej rozvinutých okresných miest v rámci Slovenskej republiky, čo má vplyv aj na pohyby cien bytov na trhu. Inými možnosťami, ktoré môžu prispieť k zmierneniu negatívneho aspektu trhového modelu, je zníženie daňovej povinnosti v závislosti od jednotlivých príjmových pásiem alebo zapracovanie podmienky, na základe ktorej nemôže daň z bytov prekročiť určité percento z príjmu domácnosti.

Na základe nami vytvoreného trhového modelu možno konštatovať, že postupným zavedením takéhoto typu zdaňovania do praxe, by sa mestu Snina výrazne navýšil doterajší zdroj príjmu v podobe dane z bytov. Systém má veľký potenciál vyriešiť nepomer medzi pribúdajúcimi kompetenciami a povinnosťami obcí a nedostatočnými zdrojmi, ktoré by ich mali pokryť. Mesto Snina, zaraďujúce sa medzi menej rozvinuté mestá a obce na Slovensku, každoročne opúšťajú ľudia v produktívnom veku, ktorí sa sťahujú na západné Slovensko alebo za vidinou lepšej ekonomickej situácie do zahraničia. Sťahovanie mladých ľudí za prácou, zmena trvalého bydliska, prevaha obyvateľstva v poproduktívnom veku, to všetko stojí za každoročným znižovaním výnosu z podielovej dane. Aj v tomto prípade predstavuje daň z nehnuteľností určité záchranné koleso v súvislosti so zabezpečením finančných zdrojov.

Základ takéhoto systému tvorí cenová mapa, ktorej tvorba bola náročná v súvislosti s malým množstvom dostupných informácií potrebných pre jej zostrojenie. Zostrojenie cenovej mapy v rámci celej republiky si bude vyžadovať množstvo času a množstvo potrebných informácií. Je dôležité sa zamyslieť, po akej dobe by mala byť takáto cenová mapa aktualizovaná, keďže sme mali možnosť v rámci práce vidieť, že trh s nehnuteľnosťami sa neustále vyvíja a rýchlo reaguje na zmeny, ktoré sa dejú vo svete. My navrhujeme časové obdobie piatich rokov, ktoré predstavuje dostatočný čas na zaznamenanie zmien, ktoré sa na trhu s nehnuteľnosťami priebežne dejú a dostatočný čas na to, aby aj samotní daňovníci boli pripravení adaptovať sa na zmenu vo výške daní. Kratšie časové obdobie na aktualizáciu systému neodporúčame z dôvodu administratívnej a finančnej náročnosti procesu aktualizácie systému oceňovania.

Naša analýza bola zameraná len na zdaňovanie bytov, avšak Slovenská republika uvažuje o zavedení trhového systému všetkých troch kategórií dane z nehnuteľností. Takéto zavedenie by viedlo k nárastu významu tohto daňového príjmu, ktorý by v priebehu budúcich rokov mal možnosť nahradiť prvenstvo podielovej dane, ako najdôležitejšieho

daňového príjmu územnej samosprávy. Na to, aby nový systém splnil svoj účel a bol akceptovaný aj daňovníkmi, nemôžeme zabudnúť, že zvýšenie daní z nehnuteľností musí ísť ruka v ruke so znížením daňovo-odvodového zaťaženia príjmov v Slovenskej republike. Tiež je dôležité, aby daňovníci videli rozvoj v rámci príslušnej samosprávy vzhľadom na získané dodatočné finančné zdroje z daní, či už vo forme zvýšenia rozsahu a kvality služieb, infraštruktúry a pod.

## Záver

Obec, základ územnej samosprávy, sa snaží o poskytovanie optimálnej miery verejných služieb, za ktoré priamo zodpovedá svojim občanom a financuje ich predovšetkým z vlastných zdrojov. V roku 2020 sa na území Slovenskej republiky nachádzalo 2927 obcí zahŕňajúc vidiecke obce, mestá a mestské časti.

Daňové príjmy tvoria rozhodujúcu časť celkových príjmov obcí, z ktorých za rok 2019 predstavovala 79 % daň z príjmov fyzických osôb. Daň z nehnuteľností síce tvorí druhý najpodstatnejší daňový príjem, 13 % z celkových daňových príjmov obcí za rok 2019, ale za podielovou daňou značne zaostáva. Zároveň hrá dôležitú úlohu z pohľadu fungovania autonómie obcí, ktorá je v praxi vždy do určitej miery oklieštená, keďže obce sú častokrát pri plnení úloh závislé od dotácií vlády. Navýšenie dane z nehnuteľností by mohlo výrazne ich autonómiu posilniť.

Súčasná pandémia vo svete ovplyvnila financovanie miestnej samosprávy vo všetkých krajinách Európy a výnimkou nie je ani Slovenská republika. Vzhľadom na výšku novovzniknutých výdavkov zapríčinených pandémiou, ktoré obciam vznikli, sa môže práve daň z nehnuteľností stať jednou z hlavných finančných pomoci počas nasledujúcich rozpočtových období.

Všetky tri typy dane z nehnuteľností od roku 2004 zaznamenávajú neustáli rast a za posledné dva roky išlo o výrazné navýšenie ich sadzieb. Avšak Slovenská republika v porovnaní s ostatnými krajinami vo svete dosahuje pomerne nízky daňový výnos z daní z nehnuteľností. Navýšenie dane z nehnuteľností by v súčasnosti predstavovalo výraznú pomoc pri riešení finančnej situácie obcí. Za situáciou nestojí len spomínaná pandémia, ale aj prijatie noviel v roku 2019, ktoré rozšírili obsah kompetencií zabezpečovaných prostredníctvom obcí bez poskytnutia dodatočných zdrojov na ich pokrytie. MF SR počas rokov 2012 až 2015 viackrát uvažovalo o zavedení systému zdaňovania vychádzajúceho z trhovej hodnoty nehnuteľností. Realizácia sa však neuskutočnila a v súčasnosti sa táto téma otvorila znova. Zavedenie takéhoto daňového systému nám odporúčajú aj viaceré zahraničné inštitúcie, vrátane OECD. Aj tieto skutočnosti stáli za vytvorením a následnou analýzou aplikácie modelu zdanenia bytov na úrovni mesta Snina v rámci aplikačnej časti diplomovej práce.

V úvode aplikačnej časti sme sa dopracovali k negatívam súčasného systému zdaňovania nehnuteľností. Výnosy zo zdanenia nehnuteľností Slovenskej republiky dosahujú podiel vo výške 0,4 % HDP, čo je o 1,4 percentuálneho bodu menej ako je priemer

OECD. Poukázali sme na nespravodlivosť systému v súvislosti s neodrkadlením skutočnej hodnoty konkrétnej nehnuteľnosti. Ďalšou skutočnosťou je, že v posledných rokoch dochádza na území Slovenska k stavebnému rozmachu. Územná samospráva má príležitosť zo stavebného rozmachu vyťažiť, ale nekoná tak.

Hodnotové zdanenie nehnuteľností je zavedené vo viacerých krajinách EÚ. V našej práci sme sa venovali zdaneniu v Cyperskej republike, Estónsku a Španielsku. Najviac poznatkov sme nadobudli z daňového systému na Cypre, z ktorého sme vychádzali aj pri zostavovaní vlastného modelu.

Pred samotným zostavením vlastného modelu zdanenia bytov sme venovali pozornosť súčasnému systému zdanenia v meste Snina. Mesto Snina, situované na severovýchode Slovenska, zaznamenalo za rok 2019 najnižší výnos dane z nehnuteľností za posledných 5 zdaňovacích období vo výške 577 070,27 eur. Fakt, že mesto Snina každoročne využíva nižší objem stabilného zdroja rozpočtu, akým je daň z nehnuteľností, je určitým signálom volajúcim po daňovej reforme.

Prvým krokom v procese zostavovania modelu zdaňovania bytov na základe ich trhovej hodnoty bolo zostrojenie cenovej mapy mesta Snina. Cenová mapa bola zostavená na účel záverečnej práce a berie do úvahy 3 kritériá: lokalita bytu v meste Snina, súčasný stav bytu, počet izieb a rozlohu bytu.

Mesto sme z hľadiska lokality bytov rozdelili do štyroch oblastí: Centrum, Blízke centrum, Časť za koľajou a Sídliisko I. Hodnoty bytov sa menia aj v závislosti od ich súčasného stavu. V cenovej mape rozlišujeme stav kompletnej rekonštrukcie, čiastočnej rekonštrukcie a pôvodný stav. Do tretieho kritéria sme zaradili dvojizbové byty s rozlohou 54 m<sup>2</sup> a trojizbové byty s rozlohou 74 m<sup>2</sup>. Jednotná rozloha bola zvolená aj z dôvodu efektívnejšieho porovnania predpokladaného daňového výnosu 24 bytov mesta Snina v rámci súčasného systému zdaňovania bytov a nami vytvoreného modelu.

Výsledkom bola cenová mapa pozostávajúca z trhových hodnôt 24 bytov v jednotlivých častiach mesta. Konkrétne išlo o 12 dvojizbových a 12 trojizbových bytov, 8 bytov po rekonštrukcii, 8 bytov po čiastočnej rekonštrukcii a 8 bytov v pôvodnom stave. Hodnoty bytov sa pohybovali od 17 000 eur za dvojizbový byt v pôvodnom stave na Sídliisku I až po 67 700 eur za trojizbový byt v Centre.

Následne sme hodnoty 24 bytov rozdelili do troch pásiem, ktorým prislúchala rôzna výška ročnej sadzby dane, od 0,20 % po 0,50 %. Mechanizmus samotného výpočtu dane vychádzal z modelu zdaňovania nehnuteľností na Cypre.

Daňový výnos za 24 bytov v našej cenovej mape vypočítaný prostredníctvom súčasného systému zdanenia dosiahol výšku 337,92 eur. Ak by mesto Snina vyrubilo daň 24 bytom prostredníctvom systému založenom na ich trhovej hodnote, celkový ročný daňový výnos mesta by predstavoval 3 409,82 eur. Ide o viac ako 10-násobok výšky daňového výnosu vypočítaného podľa mechanizmu súčasného systému. Ak si porovnáme daňový výnos mesta Snina za rok 2019 všetkých troch typov daní z nehnuteľností a výnos 24 bytov trhového modelu zistíme, že trhový výnos predstavuje viac ako polovicu celkového výnosu za rok 2019.

Mesto Snina je zaradené medzi menej rozvinuté mestá a obce na Slovensku, ktoré každoročne opúšťajú ľudia v produktívnom veku za vidinou lepšej ekonomickej situácie, s čím súvisí pokles výnosu podielovej dane. Daň z nehnuteľností predstavuje vhodný zdroj, ktorý by mohol vyriešiť aj túto situáciu. Okrem iného má zavedenie nového systému zdanenia veľký potenciál pokryť značnú časť kompetencií, ktoré mestám prislúchajú. Z pohľadu samosprávy je takýto systém finančným prínosom, na druhej strane z pohľadu daňovníka ide o navýšenie daňovej povinnosti.

Takéto daňové zaťaženie nie je v priamom vzťahu k výške príjmov daňovníkov. Táto skutočnosť vedie k situácii, kedy napríklad daňovník v dôchodkovom veku vlastní nehnuteľnosť s relatívne vysokou trhovou hodnotou v porovnaní s ostatnými nehnuteľnosťami v rámci mesta a vyrubená daň je vysoká vo vzťahu k výške príjmu obyvateľa.

Navrhujeme, aby nami zvolený model uplatnil zníženie daňovej povinnosti o 50 % v prípade daňovníkov nad 70 rokov, daňovníkov s ťažkým zdravotným postihnutím s potrebou sprievodcu a občanov nachádzajúcich sa v hmotnej núdzi. Zároveň by sme občanom v hmotnej núdzi poskytli každoročne účelovo viazaný príspevok vo výške 20 % z daňovej povinnosti za byt, ktorý by bol určený ako pomoc pre splnenie si svojej daňovej povinnosti. Systém by mal umožniť všetkým daňovníkom mesta Snina rozdeliť svoju daňovú povinnosť až do štyroch možných splátok uhrádzaných kvartálne. Počet možných splátok sa bude odvíjať od výšky daňovej povinnosti.

V našom modeli sme sa zamerali na zdaňovanie bytov, avšak Slovenská republika uvažuje o zrealizovaní daňovej reformy v prípade všetkých troch typov daní z nehnuteľností. Ak chceme, aby naplnila táto daňová reforma svoj účel, zvýšenie daní z nehnuteľností musí sprevádzať súčasné zníženie daňovo-odvodového zaťaženia príjmov a napredovanie v oblasti zvýšenia kvality služieb, infraštruktúry a samotného života v mestách a obciach.

## Zoznam použitej literatúry

### Knižné zdroje

1. BRIESTENSKÝ L. *Sprievodca miestnou samosprávou*. Bratislava: Wolters Kluwer, 2018, 264 s. ISBN 9788081688973.
2. HAMALOVÁ, M. – BELAJOVÁ, A. – MAJOROŠOVÁ, M.. *Úvod do štúdia verejnej správy*. Bratislava : crr.sk, s.r.o., 2011, 134 s. ISBN 978-80-8137-002-1.
3. JANKELOVÁ, N. – ČAJKOVÁ, A. – LARIONOVA, N. *Moderné trendy v manažmente organizácií miestnej samosprávy ako nástroj trvalo udržateľného rozvoja*. Sládkovičovo: Vysoká škola Danubius, 2018, 216 s. ISBN 9788073922856.
4. NEUBAUEROVÁ, E. *Financie územnosprávnych celkov*. Bratislava: Ekonóm, 2006, 176 s. ISBN 978-80-225-4240-1.
5. NIŽŇANSKÝ, V – HAMALOVÁ, M. *Decentralizácia a Slovensko*. Bratislava: VŠEMVS, 2013, 82 s. ISBN 978-80-89600-18-2.
6. SCHULTZOVÁ, A. – kolektív, *Daňovníctvo – Daňová teória a politika 1*. Bratislava: Wolters Kluwer, 2018, 360 s. ISBN9788075981073.
7. ŠTOFKOVÁ, J. a kolektív. *Manažment verejnej správy*. Bratislava: Edis, 2019, 206 s. ISBN 9788055415864.

### Články vo vedeckých časopisoch a zborníkoch

8. BABČÁK, Vladimír. Zamyslenie sa nad daňovou politikou (Slovenska/EÚ) z hľadiska jej vplyvu na daňové subjekty. In: *III. Slovensko-české dni daňového práva: recenzovaný zborník vedeckých prác*. Košice. Univerzita Pavla Jozefa Šafárika v Košiciach, 2019, s. 37-40. ISBN 978-80-8152-819-4.
9. ČERNĚNKO, Tomáš. Vplyv presunu kompetencií na efektívnosť miestnej samosprávy. In: *Aktuálne otázky trvalo udržateľného rozvoja miest a obcí: recenzovaný zborník príspevkov z medzinárodnej vedeckej konferencie*. Košice: Univerzita Pavla Jozefa Šafárika v Košiciach, 2017, 48-54 s. ISBN 978-80-8152-529-2.
10. ČERVENÁ, Karolína – VARTAŠOVÁ, Anna. Štátne stimuly v oblasti zdaňovania (s akcentom na zdaňovanie z nehnuteľností). In: *III. Slovensko-české dni daňového práva: recenzovaný zborník vedeckých prác*. Košice. Univerzita Pavla Jozefa Šafárika v Košiciach, 2019, s. 127-131. ISBN 978-80-8152-819-4.

11. KUBINCOVÁ S. Tax burden in the context of facultative local taxes. In: *III. Slovensko-české dni daňového práva: recenzovaný zborník vedeckých prác*. Košice. Univerzita Pavla Jozefa Šafárika v Košiciach, 2019, s. 238-242. ISBN 978-80-8152-819-4.
12. KUKUĽA P. Pôsobenie štátu v oblasti zdaňovania, vplyv na miestnu samosprávu. In: *III. Slovensko-české dni daňového práva: recenzovaný zborník vedeckých prác*. Košice. Univerzita Pavla Jozefa Šafárika v Košiciach, 2019, s. 262-267. ISBN 978-80-8152-819-4.

### **Zákony**

13. Zákon č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov. Dostupné na: <https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1990/369/20200501> [cit. 2020.30.11].
14. Zákon č. 416/2001 Z. z. o prechode niektorých pôsobností z orgánov štátnej správy na obce a vyššie územné celky v znení neskorších predpisov. Dostupné na: <https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/2001/416/20140701> [cit. 2020.29.11].
15. Zákon č. 582/2004 Z. z. o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady v znení neskorších predpisov. Dostupné na: <https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/2011/460/20121201> [cit. 2020.29.11].
16. Zákon č. 67/2020 Z. z. o niektorých mimoriadnych opatreniach vo finančnej oblasti v súvislosti so šírením nebezpečnej nákazlivej ľudskej choroby COVID-19 v znení neskorších predpisov. Dostupné na: <https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/2020/67/20200404> [cit. 2020.29.11].

### **Elektronické zdroje**

17. Arci Campania. *Audizione informale*. Dostupné na: <http://www.ancicampania.it/> [cit. 2021.13.02].
18. BRAID, R.M. *State and local tax competition in a spatial model with sales taxes and residential property taxes*. *Journal of Urban Economics*, 2013, s. 3 [online]. Dostupné na: <https://isiarticles.com/bundles/Article/pre/pdf/5276.pdf> [cit. 2021.13.02].

19. Cyprus property investment. *Cyprus property taxes and fees*. Dostupné na: <https://www.demevgroup.com/posts/cyprus-property-taxes-and-fees> [cit. 2021.13.02].
20. Financial Times. *English Councils Plead to cope with Corona Virus*. Dostupné na: <https://www.ft.com> [cit. 2020.29.11].
21. IBI. *Property tax in Spain*. Dostupné na: <https://www.mediterraneanhomes.eu/property-taxes-in-spain> [cit. 2021.13.02].
22. Inštitút finančnej politiky. *Kalkulačka hodnoty bytov*. Dostupné na: <file:///C:/Users/Patr%C3%ADcia/Downloads/19-Kalkulacka-hodnoty-bytov.pdf> [cit. 2021.15.02].
23. Komunálne a poradenské centrum. *Posilnenie finančnej autonómie miest a obcí*. Dostupné na: <https://www.komunal.eu/> [cit. 2020.30.11].
24. La fédération de félus. *Covid-19 – Synthèse des premières estimations des conséquences économiques*. Dostupné na: <https://www.lesepl.fr> [cit. 2020.29.11].
25. Mesto Snina. *Základné údaje mesta Snina*. Dostupné na oficiálnej stránke mesta: [www.snina.sk](http://www.snina.sk) [cit. 2021.13.02].
26. Ministerstvo dopravy a výstavby Slovenskej republiky. *Ročenka slovenského stavebníctva 2019*. Dostupné na: <https://www.mindop.sk/> [cit. 2021.10.02].
27. Ministerstvo financií Slovenskej republiky. *Daňový report MF SR 2018*. Dostupné na: <https://www.mfsr.sk/sk/> [cit. 2020.30.11].
28. Ministerstvo financií Slovenskej republiky. *Pomoc samosprávam MF SR*. Dostupné na: <https://www.mfsr.sk/> [cit.2020.29.11].
29. Ministerstvo financií Slovenskej republiky. *Moderné a úspešné Slovensko*. Dostupné na: <https://www.mfsr.sk/sk/media/tlacove-spravy/predstavujeme-dokument-moderne-uspesne-slovensko.html> [cit. 2021.10.02].
30. Ministerstvo financií Slovenskej republiky. *Výnos Ministerstva financií SR z 9. decembra 2005 č. 26825/2005-441*. Dostupné na: <https://www.mfsr.sk/sk/financie/verejne-financie/dotacie/archiv/vynos-ministerstva-financii-sr-z-9-decembra-2005-c-26825/2005-441-poskytovani-dotacii-posobnosti-mf-sr/> [cit. 2020.29.11].
31. Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky. *Vyhláška Ministerstva spravodlivosti č. 492/2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku*. Dostupné na: <https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/2017/213/> [cit. 2021.15.02].

32. Ministerstvo životného prostredia Slovenskej republiky. *Zelená zelenému zdaňovaniu*. Dostupné na: <https://www.minzp.sk> [cit. 2020.30.11].
33. OECD. *Podiel majetkových daní na HDP krajín EÚ*. Dostupné na: <https://data.oecd.org/tax/tax-on-property.htm#indicator-chart> [cit. 2021.10.01].
34. OECD. *The territorial impact of COVID-19: Managing the crisis across levels of government*. Dostupné na: <http://www.oecd.org/> [cit. 2020.29.11].
35. PWC. *Tax facts and figures 2021 – Cyprus*. Dostupné na: <https://www.pwc.com.cy/en/publications/assets/tff-eng-2021.pdf>. [cit. 2021.13.02].
36. Republic of Estonia Tax and Custom Broad. *Land Taxation Reform in Estonia*. Dostupné na: [http://www.andywrightman.com/docs/Estonia\\_landtax.pdf](http://www.andywrightman.com/docs/Estonia_landtax.pdf). [cit. 2021.13.02].
37. Ústava SR článok 64. Dostupné na: <https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1992/460/> [cit. 2020.27.11].
38. Výročný regionálny a miestny barometer EÚ. *Zohľadnenie nákladov spojených s pandémiou COVID-19 v regiónoch, mestách a obciach EÚ*. Dostupné na: <https://cor.europa.eu/en/our-work/> [cit. 2020.29.11].
39. VZN mesta Snina č. 117/2012 o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady na území mesta Snina. Dostupné na: <https://www.snina.sk/otvorena-samosprava/> [cit. 2021.13.02].
40. VZN č. 1/2012 o miestnych daniach na území mesta Ilava. Dostupné na: <https://www.ilava.sk> [cit. 2020.30.11].
41. Združenie miest a obcí Slovenska. *Výkon a financovanie prenesených kompetencií 2019*. Dostupné na: <https://npmodmus.zmos.sk/> [cit. 2020.29.11].
42. Združenie miest a obcí Slovenskej republiky. *Rezort financií nebude poskytovať dotácie v roku 2020*. Dostupné na: <https://www.zmos.sk/> [cit.2020.29.11].
43. Welex. *IBI rates in Spain*. Dostupné na: <https://www.welex.es/rates-spain-local-property-tax-ibi/> [cit. 2021.13.02].